# DAS PENTHOUSE A8 Seeresidenzen²² - modernes Wohnen in einer der begehrtesten Lagen in SEENÄHE




Seeresidenzen²² - unvergleichlich

**Objektnummer: 1676/2775**

**Eine Immobilie von REMAX Impuls**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Promenade zum See |
| **Art:** | Wohnung - Penthouse |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9871 Seeboden am Millstätter See |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 57,00 m² |
| **Zimmer:** | 2,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Erna Kleinfercher-Heu**

REMAX Impuls
Thomas Morgenstern Platz 1
9871 Seeboden

T +43 4762 81 799 - 99
H +43 664 10 97 309


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

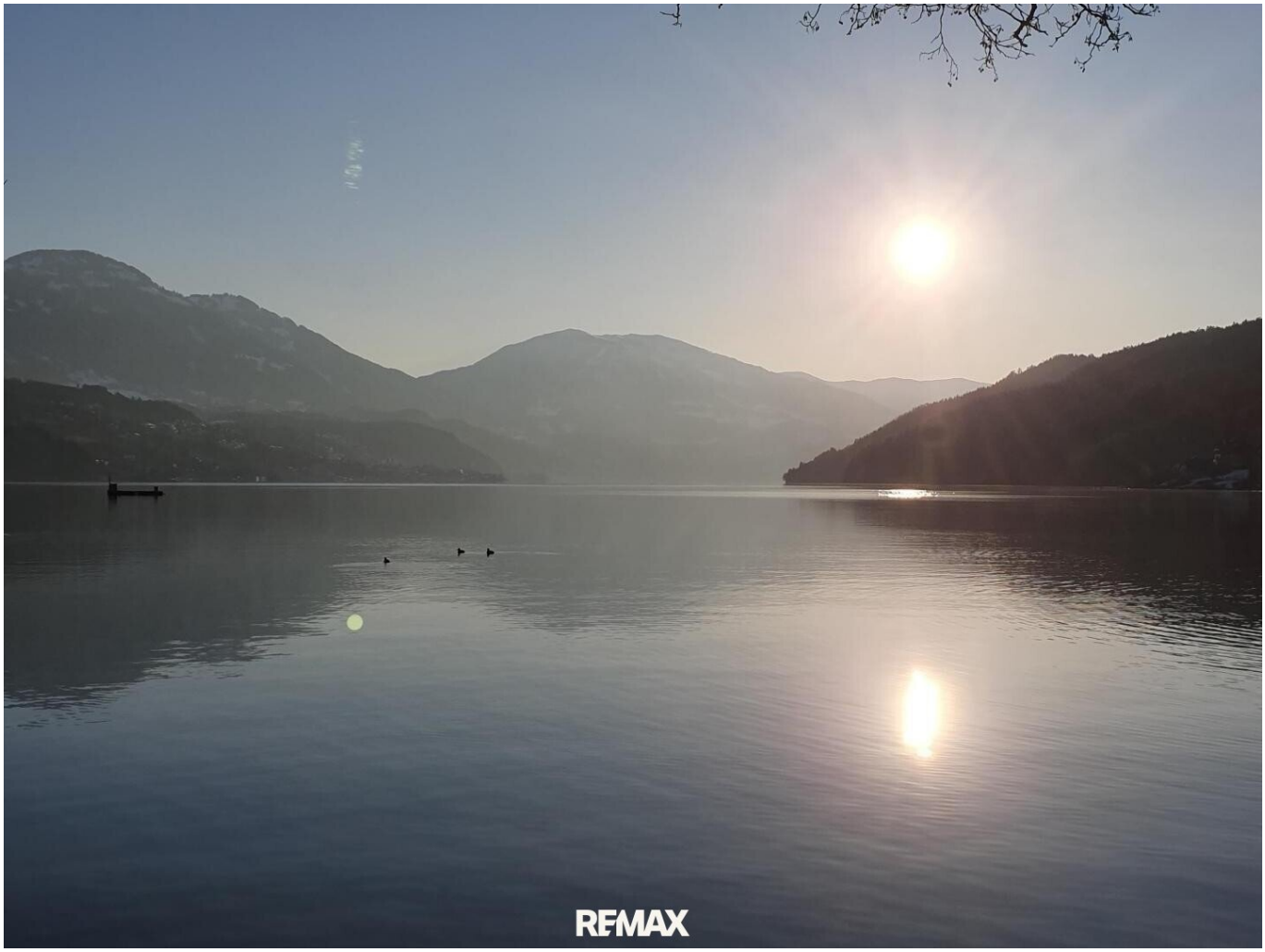

RE/MAX

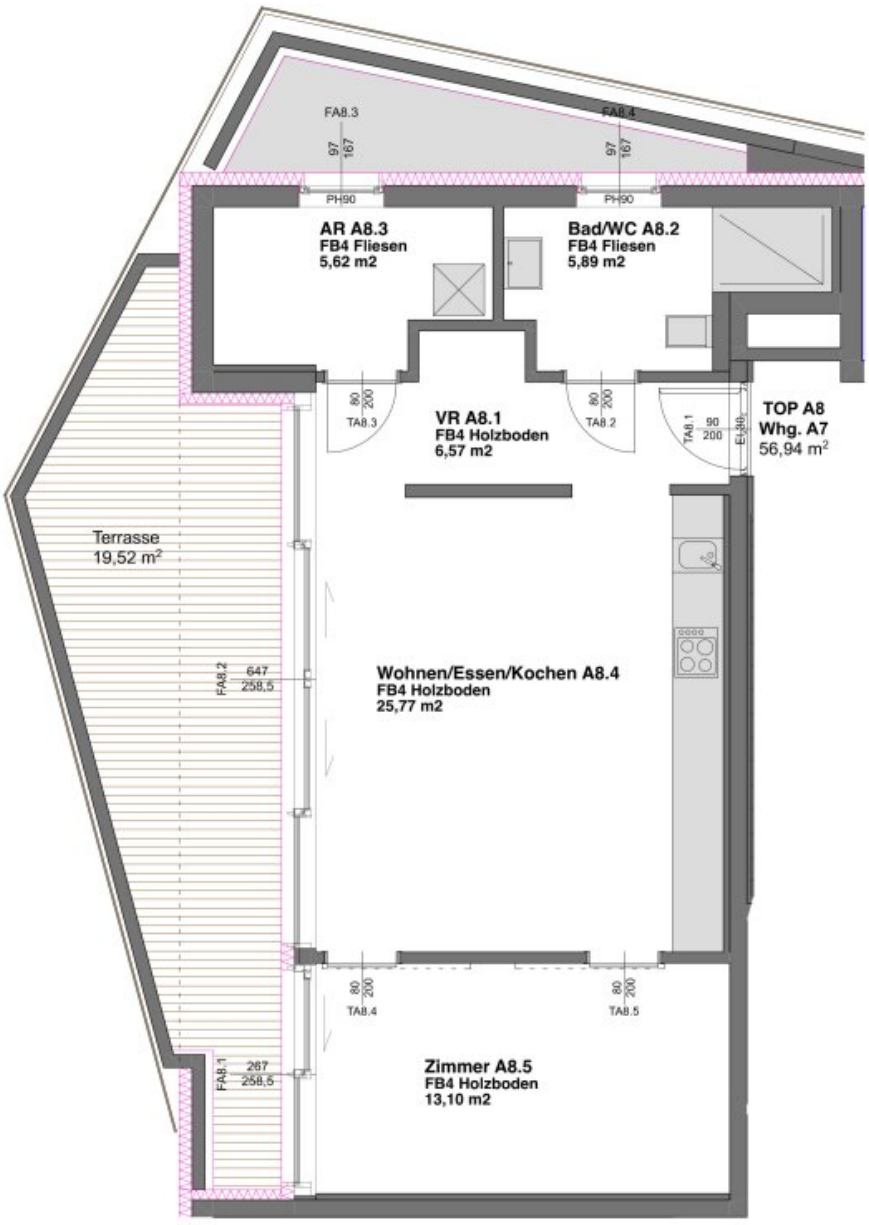

RE/MAX








RE/MAX




| | | |
|---|---|---|
| **PARIFIZIERUNG** | PROJEKT: **SEERESIDENZEN 22** I Promenade zum See | |
| SKALIERUNG: A3 1/50 | PLAN TITEL: Grundriss Top A8 | PLAN NUMMER: 250 PA Top A8 |
| DATUM: 15.01.2025 | IDEE | |
| INDEX | | |

bdu
planungsgruppe bdu
fruchtgasse 1 | 1
a-1020 wien
tel.: +43 676 | 88 94 250
email: planungsgruppe@bdu.at
web: www.bdu.at

RE/MAX

# Objektbeschreibung

## PENTHOUSE A8 – Exklusives Wohnen mit Westterrasse und Bergpanorama

**Ein besonderer Platz. Eine außergewöhnliche Lage. Und jeden Abend ein Sonnenuntergang, der den Tag unvergesslich macht.**

Es gibt Immobilien, die überzeugen durch ihre Größe. Und es gibt Wohnjuwele, deren Besonderheit in der Verbindung von Lage, Architektur und Lebensgefühl liegt. Die SEERESIDENZEN²² in Seeboden am Millstätter See gehören dieser Kategorie. In privilegierter Lage zwischen dem glitzernden See und dem lebendigen Ortszentrum ist ein modernes Wohnensemble entstanden, das zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattung und naturnahe Lebensqualität harmonisch verbindet. Nur rund zwei Gehminuten vom Seeufer und ebenso nahe am Ortszentrum entfernt, erwartet Sie in der Penthouse-Ebene des Hauses A eine besonders attraktive Eigentumswohnung:

**Haus A Top 8 – ein stilvolles Refugium mit rund 57 m² Wohnfläche und einer wunderschönen Westterrasse.**

### PENTHOUSE A8 – Klein, fein und voller Lebensqualität

Diese Wohnung begeistert mit einem durchdachten Grundriss, einer offenen Raumgestaltung und einem Wohnambiente, das Großzügigkeit und Behaglichkeit miteinander verbindet. Der Mittelpunkt ist der lichtdurchflutete Wohn-, Koch- und Essbereich. Großzügige Glasflächen schaffen eine angenehme Offenheit und verbinden den Innenraum auf natürliche Weise mit der vorgelagerten Westterrasse. Das separate Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsbereich, während das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer mit WC und ein praktischer Abstellraum das Raumangebot sinnvoll ergänzen.

Mit rund 57 m² ist diese Penthousewohnung ideal dimensioniert für Singles, Paare oder Menschen, die sich einen hochwertigen Rückzugsort in Seenähe wünschen. Überschaubar im Aufwand, großzügig im Lebensgefühl und mit allem ausgestattet, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht.

### DIE WESTTERRASSE – EIN PLATZ AN DER SONNENSEITE DES LEBENS

Das besondere Highlight dieser Wohnung ist zweifellos die großzügige Westterrasse. Hier genießen Sie die Nachmittags- und Abendsonne, lassen den Blick über die beeindruckende Bergwelt der Region schweifen und erleben die besondere Atmosphäre des Millstätter Sees aus einer reizvollen Perspektive. Ob ein gemütlicher Nachmittagskaffee, ein gutes Buch in der

Sonne oder ein Glas Wein zum Tagesausklang – dieser Außenbereich erweitert den Wohnraum auf wunderbare Weise und wird schnell zum persönlichen Lieblingsplatz.

Die Berge im Blick, der See in unmittelbarer Nähe und das Gefühl, genau am richtigen Ort angekommen zu sein.

**Ein Penthouse für Menschen, die das Leben gerne draußen genießen und sich gleichzeitig ein elegantes Zuhause mit besonderem Charakter wünschen.**

## ARCHITEKTUR, DIE NATUR UND WOHNEN VERBINDET

Die Architektur der SEERESIDENZEN[22] nimmt die gestalterische Idee der neu geschaffenen Promenade zum See auf und übersetzt sie in eine moderne, ausdrucksstarke Gebäudestruktur. Großzügige Glasflächen, markante Fassadenelemente und eine klare Formensprache verleihen dem Ensemble seinen unverwechselbaren Charakter. Auch im Innenbereich setzt sich dieser Qualitätsanspruch fort: natürliche Materialien, hochwertige Dielenböden, viel Licht und eine zeitgemäße, puristische Gestaltung schaffen ein harmonisches Wohnambiente. Hier wird bewusst auf kurzlebige Effekte verzichtet. Stattdessen stehen Qualität, Funktionalität und eine Architektur im Mittelpunkt, die auch langfristig Freude bereitet.

## ZWEI MINUTEN ZUM SEE. ZWEI MINUTEN INS ZENTRUM.

Die Lage der SEERESIDENZEN[22] ist eine ihrer größten Besonderheiten. Die neue „Promenade zum See“ verbindet den Ortskern mit dem Seeufer und erschließt zugleich die Wohnanlage. Das bedeutet kurze Wege und ein außergewöhnlich angenehmes Lebensumfeld.

- **Seenähe:** In rund zwei Gehminuten erreichen Sie den Millstätter See, die Seepromenade, öffentliche Parks, Strandbäder, Restaurants und Cafés.

- **Zentrumsnähe:** Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheke, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

- **Freizeit direkt vor der Haustüre:** Spaziergänge am Wasser, Radfahren, Schwimmen, Wassersport und zahlreiche sportliche Aktivitäten sorgen für Abwechslung.

- **Ganzjährige Infrastruktur:** Kindergarten, Schulen und weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

- **Verkehrsanbindung:** Die Tauernautobahn ist rasch erreichbar, die Bezirksstadt Spittal an der Drau liegt nur rund fünf Autominuten entfernt.

## MILLSTÄTTER SEE – LEBENSGEFÜHL ZWISCHEN BERGEN UND SÜDEN

Seeboden am Millstätter See steht für eine besondere Lebensqualität. Hier trifft die beeindruckende Kärntner Bergwelt auf die Leichtigkeit des Südens. Der See begeistert mit seinem klaren Wasser, angenehmen Badetemperaturen und einer Landschaft, die zu jeder Jahreszeit ihren eigenen Reiz entfaltet. Im Sommer laden die Seepromenade, der Radweg rund um den See, Wassersport und die zahlreichen Wander- und Mountainbikerouten zu aktiven Stunden ein. Golfen, kulinarische Erlebnisse, Kunst, Kultur und Musik- veranstaltungen bereichern das Angebot. Auch im Winter ist die Region ein attraktiver Ausgangspunkt für vielfältige Freizeitaktivitäten. Die Skigebiete Katschberg, Goldeck, Bad Kleinkirchheim und Gerlitzen sind gut erreichbar.

Die Nähe zu Italien, Slowenien und Deutschland unterstreicht den internationalen Charakter dieser Region und macht Seeboden zu einem attraktiven Wohn- und Freizeitstandort.

## IHR MEHRWERT – EIN PENTHOUSE MIT VIELSEITIGEN PERSPEKTIVEN

Haus A Top 8 verbindet eine gefragte Lage mit überschaubarem Wohnaufwand und einer Ausstattung, die modernen Ansprüchen gerecht wird. Die Kombination aus Penthouse-Ebene, Westterrasse, Bergpanorama und unmittelbarer Seenähe macht diese Wohnung zu einer besonderen Gelegenheit.

Ob als eleganter Hauptwohnsitz, persönlicher Zweitwohnsitz im Rahmen der zulässigen Nutzung oder als Immobilie mit Vermietungsperspektive – hier eröffnen sich interessante Möglichkeiten. Die tatsächliche Vermietbarkeit richtet sich nach den jeweiligen rechtlichen und wohnungseigentumsrechtlichen Voraussetzungen.

**AUSSTATTUNG UND DETAILS AUF EINEN BLICK:**

- Rund 57 m² Wohnfläche
- Attraktiver Wohn-, Koch- und Essbereich
- Separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC

- Praktischer Abstellraum
- Wunderschöne Westterrasse mit Bergpanorama und Blickrichtung Millstätter See
- Hochwertige Innenausstattung und natürliche Materialien
- Kellerabteil
- KFZ-Stellplatz in der großzügigen Tiefgarage optional erhältlich

## EIN ZUHAUSE, DAS MEHR BIETET ALS VIER WÄNDE

Manchmal ist es genau das richtige Maß, das den Unterschied macht. Eine Wohnung, die alles bietet, was man zum Leben und Genießen braucht. Eine Terrasse, die zum Lieblingsplatz wird. Eine Lage, in der See, Ortszentrum und Natur ganz selbstverständlich zum Alltag gehören. Haus A Top 8 ist ein stilvolles Penthouse für Menschen, die das Besondere schätzen und sich ihren persönlichen Platz am Millstätter See sichern möchten.

**Ankommen. Durchatmen. Die Sonne genießen. Und das Leben am See jeden Tag aufs Neue entdecken.**

Weitere Informationen zum Gesamtprojekt und zu den noch verfügbaren Eigentumswohnungen finden Sie unter:

https://www.remax.at/de/pr-seeresidenzen-22

**SEERESIDENZEN²² – SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE**

*See. Sinn. Sein.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <500m
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <250m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <3.750m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap