SEERESIDENZEN[22] – Maisonette - Wohnen wie im eigenen Haus. Nur zwei Minuten vom See entfernt.



an der Promenade zum See

Objektnummer: 1676/2776

Eine Immobilie von REMAX Impuls

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9871 Seeboden am Millstätter See
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	111,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	430,00 m²
Keller:	20,66 m²
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













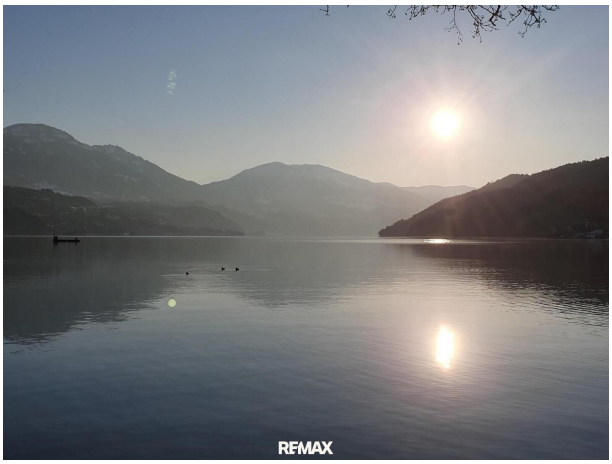

RE/MAX

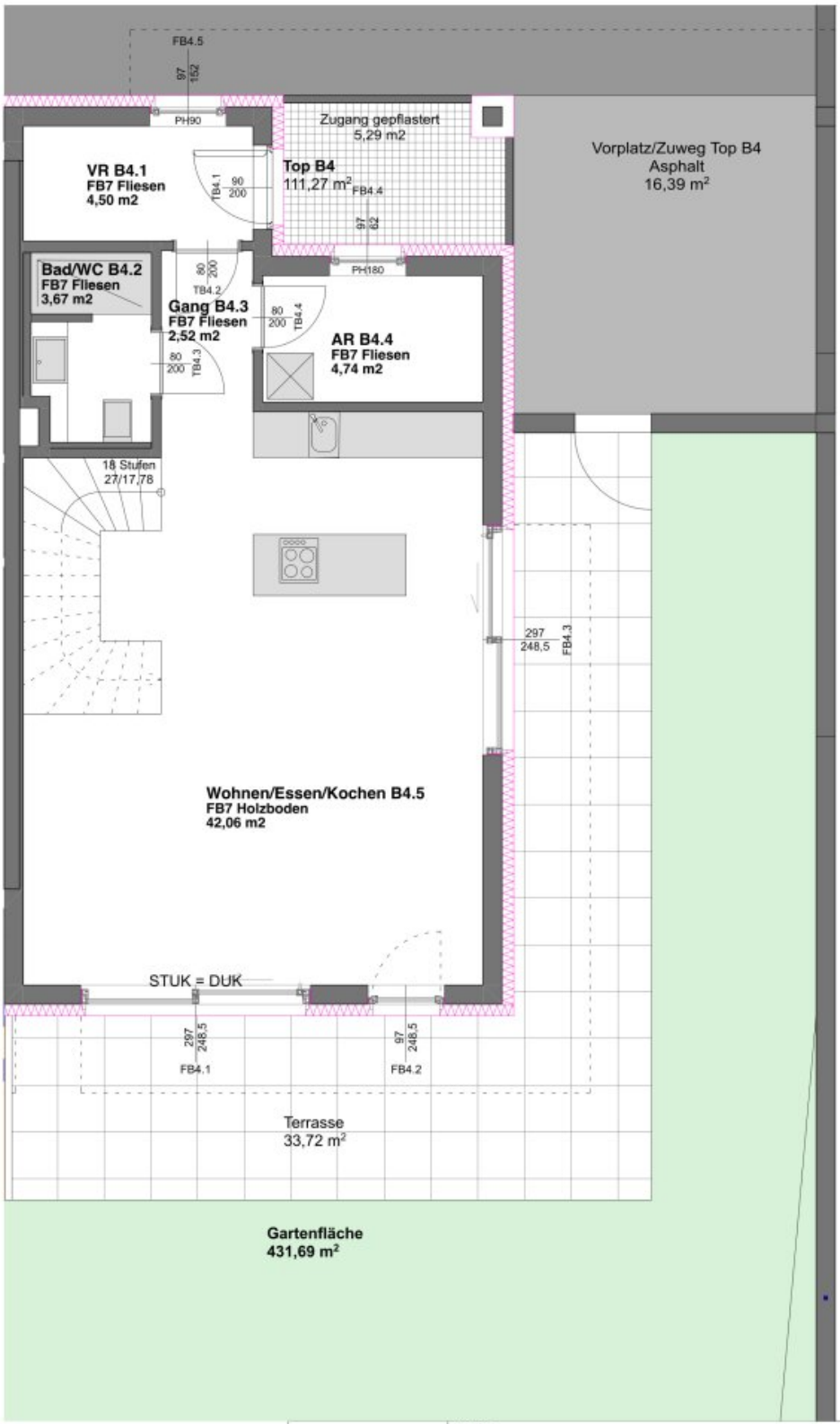

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

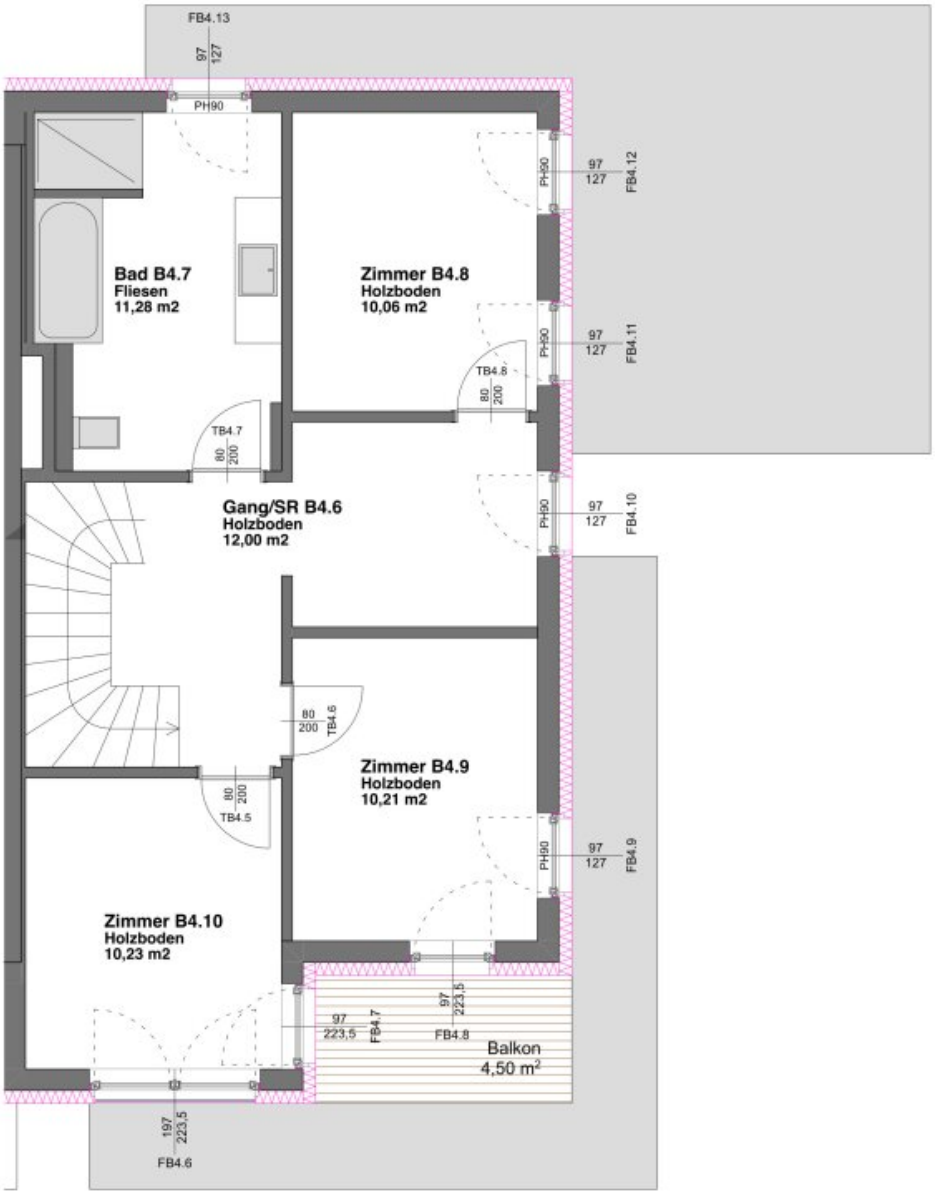

RE/MAX



PARIFIZIERUNG	PROJEKT: **SEERESIDENZEN 22** I Promenade zum See	
SKALIERUNG: A3 1/50	PLAN TITEL: Grundriss Top B4 Seite 1	PLAN NUMMER: 250 PA Top B4.1
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



PARIFIZIERUNG	PROJEKT: **SEERESIDENZEN 22** I Promenade zum See	
SKALIERUNG: A3 1/50	PLAN TITEL: Grundriss Top B4 Seite 2	PLAN NUMMER: 250 PA Top B4.2
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

HAUS B TOP 4 – Eine außergewöhnliche Maisonette mit 420 m² Privatgarten. Ein Wohnjuwel mit Seltenheitswert!

Es gibt Wohnungen. Es gibt besondere Wohnungen. Und es gibt Wohnträume, die alle Erwartungen übertreffen.

Willkommen in den SEERESIDENZEN²² in Seeboden am Millstätter See – einer außergewöhnlichen Wohnanlage zwischen See und Ortszentrum, in der moderne Architektur, hochwertige Wohnqualität und eine privilegierte Lage eine besondere Verbindung eingehen. Hier, nur rund zwei Gehminuten vom glitzernden Millstätter See und ebenso nahe am lebendigen Ortszentrum entfernt, erwartet Sie eine Immobilie, die in dieser Form eine absolute Besonderheit darstellt: eine großzügige Maisonette über zwei Wohnebenen mit rund 111 m² Wohnfläche und einem beeindruckenden, rund 420 m² großen Garten.

Ein Zuhause mit dem Freiraum eines Hauses, dem Komfort einer hochwertigen Eigentumswohnung und dem Lebensgefühl einer der schönsten Regionen Kärntens.

DIE MAISONETTE – Zwei Ebenen. Großzügige Freiräume. Unzählige Möglichkeiten.

Haus B Top 4 ist weit mehr als eine klassische Wohnung. Die beiden Wohnebenen schaffen eine spannende Architektur mit unterschiedlichen Lebensbereichen, viel Raum für Individualität und einer außergewöhnlichen Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Bereits beim Betreten eröffnet sich das besondere Wohnkonzept: Der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das Herzstück der unteren Wohnebene. Große Glasflächen holen Licht und Natur ins Haus und schaffen eine fließende Verbindung zu den angrenzenden Terrassen und dem weitläufigen Garten. Hier wird Wohnen zum Erlebnis. Gemeinsames Kochen, lange Frühstücke, gesellige Abende mit Freunden oder einfach entspannte Stunden im eigenen Garten – dieser Wohnbereich bietet den idealen Rahmen für einen anspruchsvollen und zugleich ungezwungenen Lebensstil.

Ergänzt wird diese Ebene durch einen einladenden Eingangsbereich mit Garderobe, ein Badezimmer mit WC sowie einen praktischen Wirtschaftsraum.

Über eine Innentreppe gelangen Sie in das private Obergeschoss. Hier eröffnen sich weitere individuelle Gestaltungsmöglichkeiten: Zwei bis drei Schlafzimmer können ganz nach Ihren persönlichen Wohnbedürfnissen gestaltet werden. Ein weiteres stilvolles Badezimmer, eine attraktive Galerie und ein Balkon vervollständigen diese Ebene. Ob großzügiges Elternschlafzimmer mit zusätzlichen Kinderzimmern, Gästezimmer oder ein persönlicher

Rückzugsbereich zum Arbeiten und Entspannen – hier lässt sich Wohnen flexibel und ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten. Hochwertige natürliche Materialien, elegante Dielenböden, großzügige Fensterflächen und eine zeitgemäße Architektur unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie.

420 m² GARTEN – EIN PRIVATES PARADIES MITTEN IN SEEBODEN

Das wohl außergewöhnlichste Highlight dieser Maisonette ist ihr rund 420 m² großer Garten.

Ein eigener Garten dieser Dimension ist in einer zentralen Wohnlage zwischen Ortszentrum und See eine echte Rarität. Er schenkt Ihnen Freiraum, Privatsphäre und eine Lebensqualität, die man sonst vor allem vom eigenen Haus kennt. Gestalten Sie Ihren persönlichen Rückzugsort mit blühenden Pflanzen, schattigen Lieblingsplätzen und großzügigen Grünflächen. Genießen Sie das Frühstück auf der Terrasse, lassen Sie den Tag mit einem Glas Wein im Abendlicht ausklingen oder schaffen Sie einen besonderen Platz für Familie und Freunde.

Vielleicht entsteht hier ein mediterran anmutendes Gartenparadies, ein Spielbereich für Kinder oder – vorbehaltlich der technischen Möglichkeiten – sogar eine private Poollandschaft. Der Garten eröffnet Ihnen Freiheiten, die weit über das klassische Wohnungsleben hinausgehen.

Ein Stück Natur. Ein Stück Freiheit. Und Ihr ganz persönlicher Platz am Millstätter See.

ARCHITEKTUR UND WOHNQUALITÄT MIT ANSPRUCH

Die SEERESIDENZEN²² wurden mit einem klaren architektonischen Konzept gestaltet. Die moderne Formensprache, großzügige Glasflächen und ausdrucksstarke Fassadenelemente greifen die besondere Atmosphäre der neu gestalteten Promenade zum See auf und führen sie in der Architektur des Wohnensembles fort. Die Verbindung von natürlichen Materialien, zeitgemäßer Gestaltung und großzügigen Freiräumen schafft ein Wohnumfeld, das gleichermaßen elegant wie angenehm unaufdringlich wirkt.

Hier steht nicht die Inszenierung von Luxus im Vordergrund, sondern das, was hochwertige Wohnqualität tatsächlich ausmacht: Raum, Licht, Komfort, eine durchdachte Architektur und eine Lage, die jeden Tag aufs Neue begeistert.

DIE LAGE – EINMALIG ZWISCHEN SEE UND ORTSZENTRUM

Die SEERESIDENZEN²² profitieren von einer Lage, die in Seeboden zu den besonderen Standortqualitäten zählt.

Die neu gestaltete „Promenade zum See“ verbindet den Ortskern mit dem Seeuferbereich und bildet zugleich die Zufahrt zur Wohnanlage. Das bedeutet kurze Wege, hohe Alltagstauglichkeit und ein unmittelbares Erleben der besonderen Seebodner Lebensqualität.

- **Nur ca. 2 Gehminuten zum Millstätter See:** Seepromenade, öffentliche Parks, Strandbäder, Restaurants, Cafés und zahlreiche Freizeitangebote liegen praktisch vor der Haustüre.

- **Nur ca. 2 Gehminuten ins Ortszentrum:** Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheke, Ärzte, Gemeindeamt und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

- **Familienfreundliche Infrastruktur:** Kindergarten, Volksschule und Musikmittelschule befinden sich in angenehmer Gehdistanz.

- **Hoher Freizeitwert:** See, Berge, Radwege, Wandergebiete und zahlreiche Sportmöglichkeiten bieten zu jeder Jahreszeit abwechslungsreiche Möglichkeiten.

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

MILLSTÄTTER SEE – ALPIN-MEDITERRANES LEBENSGEFÜHL ZU JEDER JAHRESZEIT

Der Millstätter See ist weit mehr als eine wunderschöne Kulisse. Er ist Mittelpunkt eines Lebensgefühls, das Natur, Bewegung, Genuss und Erholung miteinander verbindet. Im Sommer locken das klare Wasser, angenehme Badetemperaturen, Wassersport, die Seepromenade und der einzigartige Radweg rund um den See. Die umliegende Bergwelt begeistert mit Wanderungen, Mountainbike-Touren und eindrucksvollen Panoramaplätzen. Golfen, Kulturveranstaltungen, Musikfestivals und kulinarische Erlebnisse ergänzen das vielfältige Angebot. Auch die Wintermonate haben ihren besonderen Reiz: Die Kärntner Skigebiete Katschberg, Goldeck, Bad Kleinkirchheim und Gerlitzen sind gut erreichbar und machen die Region zu einem attraktiven Ganzjahresstandort.

Die Nähe zu Italien, Slowenien und Deutschland verleiht dem Standort zusätzlich eine internationale Note. Hier verbindet sich die Bodenständigkeit Kärntens mit der Leichtigkeit des Südens.

IHRE INVESTITION IN RAUM, FREIHEIT UND LEBENSQUALITÄT

Diese Maisonette vereint Eigenschaften, die am Immobilienmarkt nur selten in dieser Kombination zu finden sind:

- Rund 111 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Rund 420 m² großzügiger Garten
- Zwei bis drei Schlafzimmer nach individueller Gestaltung
- Großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich
- Zwei Badezimmer
- Zusätzliche Galerie und Balkon
- Terrassen mit direktem Gartenbezug
- Hochwertige Materialien und moderne Architektur
- Großzügiger Kellerraum
- Optionaler KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage

Ob als exklusiver Hauptwohnsitz für eine Familie, als großzügiges Domizil für anspruchsvolle Paare oder als persönlicher Rückzugsort am See – diese Immobilie bietet außergewöhnlich viele Möglichkeiten. Auch aus immobilienspezifischer Sicht überzeugt die Kombination aus zentraler Seenähe, großzügigem Garten und hochwertiger Wohnqualität. Sie schafft eine besondere Standort- und Angebotsqualität mit langfristiger Attraktivität. Eine Vermietungsperspektive kann je nach zulässiger Nutzungsart und rechtlichen Rahmenbedingungen zusätzlich interessant sein.

EIN WOHNJUWEL FÜR MENSCHEN, DIE DAS BESONDERE SUCHEN.

Ein eigener Garten mitten im Ort. Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen. Der Millstätter See nur wenige Schritte entfernt. Und all das in einer modernen, architektonisch anspruchsvollen Wohnanlage. Haus B Top 4 ist eine seltene Gelegenheit, das Beste aus zwei Welten zu

verbinden:

Die Freiheit und Großzügigkeit eines Hauses mit dem Komfort einer hochwertigen Eigentumswohnung.

Weitere Informationen zum Gesamtprojekt und zu den verfügbaren Wohnungen 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 <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap