# WOHNEN - INVESTIEREN - GESTALTEN – MEHRFAMILIENHAUS MIT TRAUMGRUNDSTÜCK UND ENTWICKLUNGSPOTENZIAL IN SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE




EIN KRAFTPLATZ ÜBER DEM MILLSTÄTTER SEE

**Objektnummer: 1676/2987**

**Eine Immobilie von REMAX Impuls**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Gmeineckweg 15 |
| **Art:** | Haus - Mehrfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9871 Seeboden am Millstätter See |
| **Baujahr:** | 1965 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Wohnfläche:** | 560,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 560,00 m² |
| **Zimmer:** | 16,50 |
| **Bäder:** | 9 |
| **WC:** | 9 |
| **Stellplätze:** | 10 |
| **Heizwärmebedarf:** | F 232,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,27 |
| **Kaufpreis:** | 1.430.000,00 € |
| **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


RE/MAX


RE/MAX


IMMOBILIE
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


HARGASSNER
RE/MAX

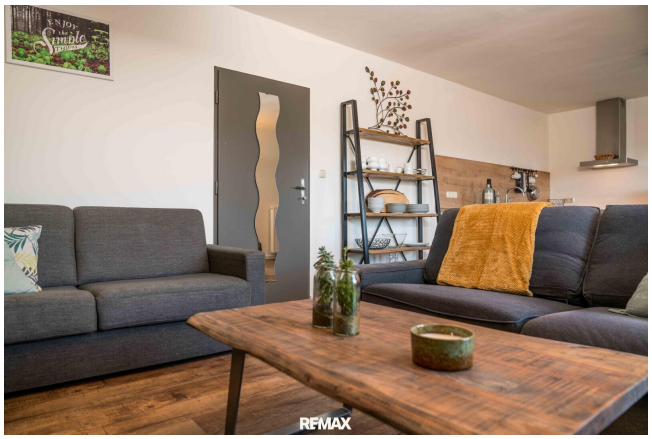

RE/MAX

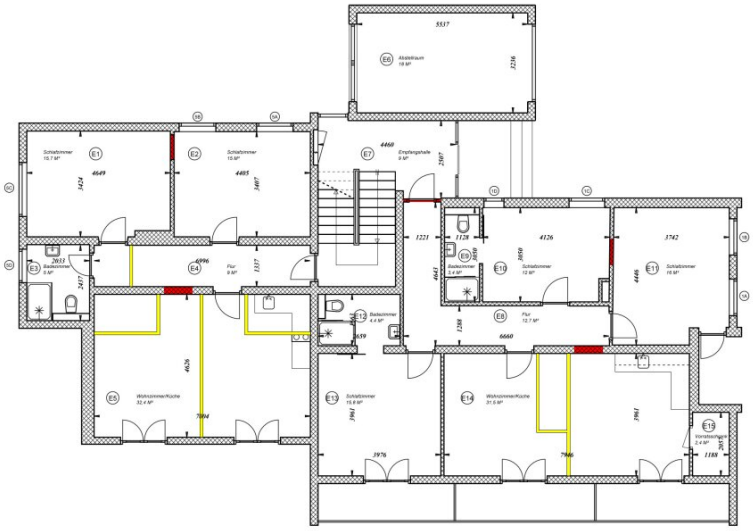

RE/MAX


RE/MAX


Lowenherz
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX




| Beschreibung | | |
|---|---|---|
| **Nummer** | **Raumbeschreibung** | **M²** |
| E1 | Schlafzimmer | 15,7 M² |
| E2 | Schlafzimmer | 15 M² |
| E3 | Badezimmer | 5 M² |
| E4 | Flur | 9 M² |
| E5 | Wohnzimmer/Küche | 32,4 M² |
| E6 | Abstellraum | 18 M² |
| E7 | Empfangshalle | 9 M² |
| E8 | Flur | 12,7 M² |
| E9 | Badezimmer | 3,4 M² |
| E10 | Schlafzimmer | 12 M² |
| E11 | Schlafzimmer | 16 M² |
| E12 | Badezimmer | 4,4 M² |
| E13 | Schlafzimmer | 15,8 M² |
| E14 | Wohnzimmer/Küche | 31,5 M² |
| E15 | Vorratsschrank | 2,4 M² |

abbruch

Neu

TER CONTROLE

Procab designs

Project: Lowenhertz
Gmeinreckweg 15 A8871 Seeboden (Millstättersee)

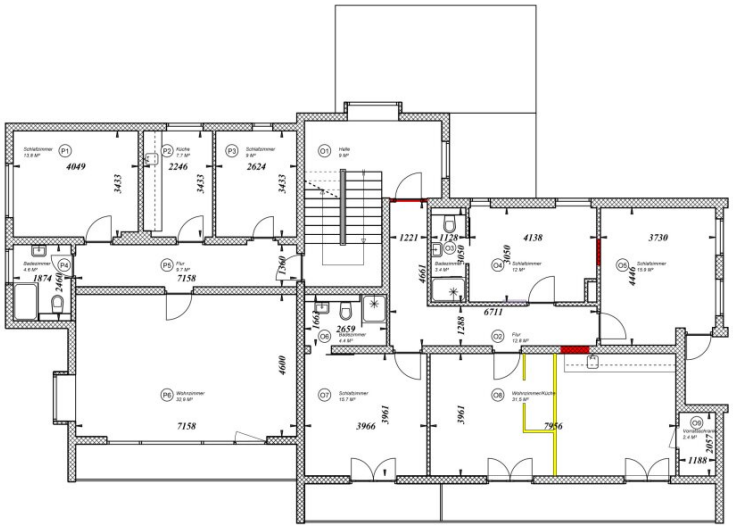
Projectmanager: A+K Beheer

Tekeningnr: Grundriss EG Abriss und Bauplan

Projectmanager: Blad nr: 24

Datum: 29-01-2019 | Wijziging:
Get.: Cens | 03-04-2019
Schaal: 1:50 | 30-04-2019
Formaat: A3 | Project nr:

AUTEURSRECHT VOLGENS WET VOORBEHOUDEN | NIET HANDMATIG WIJZIGEN, MATEN IN HET WERK CONTROLEREN




| Beschreibung | | |
|---|---|---|
| **Nummer** | **Raumbeschreibung** | **M²** |
| P1 | Schlafzimmer | 13,8 M² |
| P2 | Küche | 7.7 M² |
| P3 | Schlafzimmer | 5 M² |
| P4 | Badezimmer | 4.6 M² |
| P5 | Flur | 9,7 M² |
| P6 | Wohnzimmer | 32.9 M² |
| O1 | Halle | 9 M² |
| O2 | Flur | 12,8 M² |
| O3 | Badezimmer | 3,4 M² |
| O4 | Schlafzimmer | 12 M² |
| O5 | Schlafzimmer | 15.9 M² |
| O6 | Badezimmer | 4,4 M² |
| O7 | Schlafzimmer | 15,7 M² |
| O8 | Wohnzimmer/Küche | 31,5 M² |
| O9 | Vorratsschrank | 2,4 M² |

abbruch

Neu

TER CONTROLE

Procab designs

Project: Lowenhertz
Gmeinreckweg 15 A8871 Seeboden (Millstättersee)

Hauptzeichnung: A+K Beheer

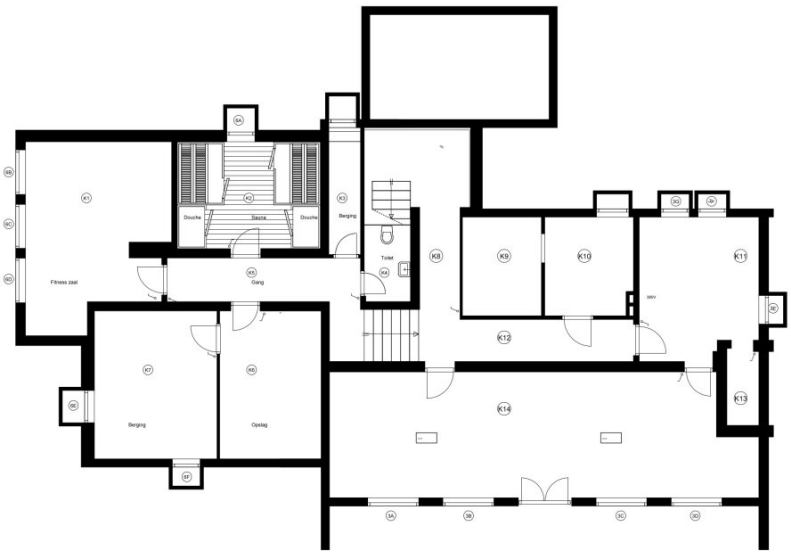
Onderdeel: Grundriss OG Abriss und Bauplan

Proficus 109 3955AC Maarn
Molenvliet Oz 3961 MT Wijk bij Duurstede
Tel. +31(0)343 59 43 64
Fax. +31(0)343 59 43 46
E-mail:info@procab.nl

Projectmanager:
Datum: 29-01-2019 | Wijziging:
Get.: Cees | 03-04-2019
Schaal: 1:50 | 01-05-2019
Format: A3 | Project nr:

Blad nr.: 23

AUTEURSRECHT VOLGENS WET VOORBEHOUDEN | NIET HANDMATIG WIJZIGEN, MATEN IN HET WERK CONTROLEREN




TER CONTROLE

Procab designs

Project: Lowenhertz
Gmeineckweg 15 A9871 Seeboden (Millstättersee)

Opdrachtgever: A+K Beheer

Onderdeel: Grundriss Keller

Projectmanager:

Datum: 26-02-2016 Wijziging:

Get: Carlo

Schaal:

Format:

Blad nr: 18

Projec nr:

Postbus 155 3950AC Maarn
Molenvliet 5A 3961 MT Wijk bij Duurstede
Tel. +31(0)343 59 43 64
Fax. +31(0)343 59 43 49
E-mail: info@procab.nl

AUTEURSRECHT VOLGENS WET VOORBEHOUDEN | NIET HANDMATIG WIJZIGEN | MATEN IN HET WERK CONTROLEREN

RE/MAX

# Objektbeschreibung

WOHNEN. INVESTIEREN. GESTALTEN.

MEHRFAMILIENHAUS MIT BESTEHENDER RENDITE, TRAUMGRUNDSTÜCK UND ENTWICKLUNGSPOTENZIAL IN SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE

Manche Immobilien bieten Wohnraum. Andere schaffen Möglichkeiten. Diese außergewöhnliche Liegenschaft in begehrter Sonnenhanglage von Seeboden am Millstätter See vereint beides auf eindrucksvolle Weise.

Auf einem großzügigen Grundstück von rund 2.789 m² präsentiert sich ein umfassend modernisiertes Mehrfamilienhaus mit vier hochwertig sanierten Wohneinheiten, attraktiver Vermietungssituation und bemerkenswertem Entwicklungspotenzial. Ein seltenes Angebot für Anleger, Projektentwickler, Mehrgenerationenfamilien oder Menschen, die Wohnen und Investieren auf ideale Weise verbinden möchten.

BEREITS HEUTE ERTRAGREICH – MORGEN NOCH WERTVOLLER

Die vier bestehenden Wohnungen sind aktuell dauerhaft vermietet und sorgen für eine solide, laufende Einnahmensituation. Gleichzeitig eröffnet die Größe des Grundstücks interessante Perspektiven für die Zukunft.

Ob Ausbau des Gartengeschosses zu einer weiteren Wohneinheit, die Schaffung eines exklusiven Wellnessbereichs oder zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf dem weitläufigen Grundstück – diese Liegenschaft bietet Raum für Visionen und nachhaltige Wertsteigerung.

Hier investieren Sie nicht nur in eine Immobilie, sondern in zahlreiche zukünftige Nutzungsmöglichkeiten.

EIN KRAFTPLATZ ÜBER DEM MILLSTÄTTER SEE

Die Lage zählt zweifellos zu den besonderen Qualitäten dieser Immobilie. In ruhiger, sonniger

Hanglage oberhalb von Seeboden genießen Bewohner einen herrlichen Panoramablick über den Ort und die beeindruckende Bergwelt Kärntens. Und dort und da blitzt der Millstätter See herauf.

Der liebevoll angelegte Garten gleicht einer privaten Parklandschaft. Ein Naturteich, alte Baumbestände, blühende Sträucher und großzügige Grünflächen schaffen eine Atmosphäre der Ruhe und Entspannung. Hier verbinden sich Privatsphäre, Naturverbundenheit und Lebensqualität auf einzigartige Weise.

Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen: Das Ortszentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen sowie die beliebten Seezugänge wie der Klauberpark sind in wenigen Minuten erreichbar.

## TRADITION MIT MODERNEM WOHNKOMFORT

Das ursprünglich im Jahr 1965 errichtete Gebäude wurde über viele Jahre erfolgreich als Fremdenpension geführt. Zwischen 2018 und 2022 erfolgte eine umfassende und hochwertige Generalsanierung, bei der großer Wert auf Qualität, Funktionalität und zeitgemäßen Wohnkomfort gelegt wurde.

Heute präsentiert sich das Haus in einem äußerst gepflegten Zustand mit vier eigenständigen Wohnungen, effektiven Grundrissen und schönen Außenbereichen.

Großzügige Wohn-Essbereiche, moderne Küchen, gepflegte Badezimmer sowie Balkone und Terrassen schaffen ein Wohngefühl, das sowohl Mieter als auch Eigennutzer nachhaltig überzeugt.

## GARTENGESCHOSS – VIEL PLATZ FÜR NEUE IDEEN

Ein besonderes Highlight bildet das vielseitig nutzbare Gartengeschoss. Insgesamt neun Räume eröffnen unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits vorhanden sind Bereiche für Fitness und Sauna sowie großzügige Nebenflächen. Herzstück dieser Ebene ist die gemütliche Stube mit Bar und Gastroküche – ein idealer Ort für private Feiern, Seminare, Gemeinschaftsveranstaltungen oder exklusive Freizeitangebote.

Die direkt angeschlossene Sonnenterrasse bietet einen wunderbaren Blick in den Garten und schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Mit überschaubarem Aufwand lässt sich diese Ebene auch zu einer weiteren Wohneinheit oder einer attraktiven Wellnesslandschaft entwickeln.

OBERGESCHOSS

Top 1: 98 m², drei Schlafzimmer, drei Badezimmer, großer Wohn-Essbereich mit Küche, Balkonzugang vom Wohnzimmer und Schlafzimmer.

Top 3: 77 m², zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Holzsichtherd, separate Küche, Badezimmer, Balkon mit herrlichem Ausblick.

ERDGESCHOSS

Top 2: 98 m², drei Schlafzimmer, drei Badezimmer, offener Wohn-Essbereich mit Küche, Balkone vor Wohnzimmer und Schlafzimmer, direkter Ausgang

in den Garten.

Top 4: 77 m², zwei Schlafzimmer, offener Wohnraum mit Küche und Essbereich, Badezimmer, Zugang zur privaten Terrasse mit Süd-Ausrichtung, eine zweite

Terrasse nach Norden mit schönem, schattigen Gartenbereich

Der Haupteingang befindet sich an der Ostseite des Hauses. Eine Garage mit Werkstattbereich ist direkt angeschlossen und rundet die praktische Nutzung ab.

GARTENGESCHOSS – RAUM FÜR IDEEN UND WOHLBEFINDEN

Das Gartengeschoss bietet vielfältige Ausbaumöglichkeiten. Neun Räume stehen zur

Verfügung – darunter Flächen für ein Fitnessstudio, eine Finnische Sauna sowie großzügige Nebenräume.

Das Herzstück dieser Ebene bildet der große Gemeinschaftsraum („Stube“) und eine Gastroküche, ideal für Feiern, Seminare oder als Treffpunkt für Bewohner. Eine sonnige Terrasse schließt direkt südseitig an und bietet wunderbare Ausblicke in den Garten.

## VIELFÄLTIGE NUTZUNGS- UND INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN

Diese Liegenschaft spricht unterschiedlichste Käufergruppen an:

• Kapitalanleger profitieren von bestehenden Mieteinnahmen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

• Eigennutzer können eine der großzügigen Wohnungen selbst bewohnen und haben gleichzeitig den Ertrag de rübrigen Wohnungen.

• Familien finden ideale Voraussetzungen für ein modernes Mehrgenerationenwohnen.

• Touristische Betreiber können an die erfolgreiche Geschichte als Beherbergungsbetrieb anknüpfen und attraktive Ferienapartments schaffen.

• Projektentwickler profitieren von den Möglichkeiten einer zukünftigen Parifizierung oder einer weiteren Bebauung des Grundstücks.

## EIN STANDORT MIT ZUKUNFT

Seeboden am Millstätter See zählt seit Jahren zu den begehrtesten Wohn- und Freizeitregionen Kärntens. Die Kombination aus alpinem Naturerlebnis, mediterranem Lebensgefühl und ausgezeichneter Infrastruktur sorgt für eine konstant hohe Nachfrage und nachhaltige Wertbeständigkeit.

Ob Wassersport, Golf, Wandern, Mountainbiken oder Skifahren – die Region bietet ganzjährig ein außergewöhnliches Freizeitangebot. Gleichzeitig gewährleisten die Nähe zur Bezirksstadt Spittal an der Drau sowie die hervorragende Anbindung an die Tauernautobahn optimale Erreichbarkeit.

FAZIT

Eine seltene Gelegenheit in einer der attraktivsten Regionen Österreichs.

Vier hochwertig sanierte Wohnungen, ein außergewöhnlich großes Grundstück, bestehende Mieteinnahmen und vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten schaffen eine Kombination, die am Markt nur selten zu finden ist.

Ob als renditestarke Kapitalanlage, exklusives Familiendomizil, touristisches Investment oder zukunftsorientiertes Entwicklungsprojekt – diese Liegenschaft eröffnet Perspektiven, die weit über das Gewöhnliche hinausgehen.

Entdecken Sie eine Immobilie, die bereits heute überzeugt und gleichzeitig enormes Potenzial für morgen bereithält.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.325m
Apotheke <1.775m
Krankenhaus <4.100m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.425m
Kindergarten <1.325m
Höhere Schule <3.900m

**Nahversorgung**
Supermarkt <775m
Bäckerei <1.375m
Einkaufszentrum <3.875m

**Sonstige**
Bank <1.375m
Geldautomat <1.400m

Post <1.375m
Polizei <1.375m

**Verkehr**
Bus <525m
Autobahnanschluss <2.550m
Bahnhof <4.750m
Flughafen <5.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap