

**Ein Haus. Ein Grundstück. Unzählige Perspektiven -
Wohnen, investieren, entwickeln – am Millstätter
Sonnenplateau.**



DJI_0751

Objektnummer: 1676/3063
Eine Immobilie von REMAX Impuls

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lammersdorf 54
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9872 Millstatt am See
Baujahr:	1979
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	236,00 m ²
Zimmer:	10,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Keller:	45,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 166,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Erna Kleinfercher-Heu

REMAX Impuls
Thomas Morgenstern Platz 1
9871 Seeboden











Objektbeschreibung

EIN HAUS. EIN GRUNDSTÜCK. VIELE MÖGLICHKEITEN:

Diese außergewöhnliche Liegenschaft in Lammersdorf ist weit mehr als nur eine Immobilie – sie ist INVESTMENT & LEBENSGEFÜHL. Eingebettet in die sanfte Sonnenlage des Millstätter Plateaus, eröffnet sich hier ein Panorama, das seinesgleichen sucht: freie Blicke über das Sonnenplateau, hin zu den eindrucksvollen Gipfeln Oberkärntens, nur wenige Minuten vom unvergleichlichen Millstätter See entfernt. Ein Ort der Ruhe, der Kraft und der Inspiration – und gleichzeitig ein Standort mit spannendem Zukunftspotenzial.

DAS WOHNHAUS – PERFEKT FÜR GENERATIONEN, RENDITE oder BEIDES

Das bestehende Wohnhaus präsentiert sich als durchdacht gegliedertes Mehrparteienhaus mit drei eigenständigen Wohnungen, aktuell dauervermietet – jede Einheit mit eigenem Strom- und Wasserzähler. Über ein funktional angelegtes Stiegenhaus sind alle Ebenen komfortabel erreichbar.

Jede Wohnung verfügt über:

- ein gemütliches Wohnzimmer
- ein oder zwei Schlafzimmer
- eine funktionale Küche
- ein modernes Bad
- Terrassen bzw. Balkone mit beeindruckenden Ausblicken
- die Top 1 hat zudem einen schönen Wintergarten, der nun zur Gänze erneuert wird

Die großzügigen Außenflächen mit idyllischem Garten, sonnigen Terrassen und ruhigen Rückzugsorten schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Natur und Wohnkomfort. Ob als großzügiges Mehrparteienhaus, als Generationenwohnhaus, als Kombination aus

Eigennutzung und Vermietung oder als Rückzugsort für Familie und Freunde – hier bestehen Lebensräume mit Freiraum.

Stellen Sie sich vor: Kinder spielen im weitläufigen Garten. Großeltern genießen die Sonne auf der Terrasse. Gemeinsame Abende mit Blick auf die Berge. Ein Zuhause, das verbindet – und dennoch Privatsphäre ermöglicht.

Hier wird jeder Tag zum besonderen Erlebnis.

WERTSTEIGERENDE ERNEUERUNGEN – nachhaltig investiert:

Derzeit werden umfassende Modernisierungen durchgeführt:

- Der Wintergarten wird zur Gänze neu gebaut
- Die Dachfenster werden erneuert
- Das Dach der Carportanlage wird erneuert
- Die Außenfassade erhält einen neuen Anstrich
- Bereits 2024 wurde eine neue hochwertige Pelletszentralheizung eingebaut

Damit verbindet die Liegenschaft charmanter Bestand mit zukunftsorientierter Technik und solider Werthaltigkeit.

DAS BAULAND – 1.800 m² Entwicklungspotenzial:

Südlich des Wohnhauses eröffnet sich ein weiteres Highlight, nämlich ca. 1.800 m² Bauland mit vielfältigen Möglichkeiten.

Hier entstehen Visionen:

- Private Erweiterung mit exklusiver Gartenlandschaft

- Schwimmteich oder Poolanlage
- Bau weiterer Wohngebäude
- Entwicklung einer modernen Wohnanlage

Insgesamt umfasst das Gesamtareal rund 2.863 m² Grundstücksfläche – ein BESTPLACE für eine Reihe von Entwicklungsmöglichkeiten wie z.B. eines Wohnbauprojekts in einer Region mit hoher Lebensqualität und touristischer Strahlkraft. Die Kombination aus bestehender, vermieteter Struktur und zusätzlichem Bauland bietet eine seltene Gelegenheit, Bestand zu sichern und Zukunft zu entwickeln.

Ein Investment mit Substanz, Perspektive und außergewöhnlicher Lagequalität.

STANDORT & REGION – Lebensqualität auf höchstem Niveau

Die Liegenschaft befindet sich in herrlicher, ruhiger Sonnenlage am Millstätter Sonnenplateau.

- Millstatt: ca. 6 Minuten
- Seeboden: ca. 10 Minuten
- Spittal an der Drau: ca. 15 Minuten
- Hervorragende Anbindung an die Alpe-Adria-Region

Der Millstätter See – mit seinem nahezu unverbauten Südufer – ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Region bietet:

- Wanderwege in die Nockberge
- den Weg der Liebe

- den Alpe-Adia-Trail
- herausfordernde Mountainbikerouten
- Golfen in den Hängen über dem See
- Sportklettern direkt am See
- Top-Skigebiete in der Umgebung
- einzigartigen Radweg rund um den See
- wundervolle Berghütten und Almen
- Kunst, Kultur, Galerien und hochwertige Musikfestivals

Das "SeeErleben" bietet hier eine eigene Dimension – ob Sie im klaren Wasser des Sees schwimmen, mit einem Boot den See erkunden und genießen - die sanften Töne in Blau und Grün, ein nahezu unverbautes Südufer – so lässt es sich leben!

Eine wirtschaftlich und touristisch dynamische Region trifft auf Naturverbundenheit und nachhaltige Lebensqualität.

FAZIT - diese Liegenschaft ist:

- ? Ein großzügiges Mehrgenerationenhaus
- ? Eine stabile Kapitalanlage mit drei vermieteten Einheiten
- ? Ein Entwicklungsgrundstück mit 1.800 m² Bauland
- ? Ein Gesamtprojekt mit 2.863 m² Grundstücksfläche
- ? Ein Lebensort mit Panorama, Sonne und See

Wohnen. Investieren. Entwickeln. Hier verbinden sich Emotion und Wirtschaftlichkeit auf beeindruckende Weise.

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser seltenen Gelegenheit am Millstätter Sonnenplateau.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.250m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <8.625m

Kinder & Schulen

Schule <1.550m

Kindergarten <1.575m

Höhere Schule <7.875m

Nahversorgung

Supermarkt <2.825m

Bäckerei <2.475m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.575m

Polizei <2.625m

Verkehr

Bus <275m

Autobahnanschluss <5.150m

Bahnhof <4.900m

Flughafen <9.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap