

**Ein Zuhause für höchste Ansprüche - Architektur,
Privatsphäre und Wohnqualität in ruhiger Lage/Seeboden
am Millstätter See**



Objektnummer: 347

Eine Immobilie von Fa. Siller Real Estate Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9851 Seeboden am Millstätter See
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	103,84 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	749.000,00 €
Sonstige Kosten:	114,52 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

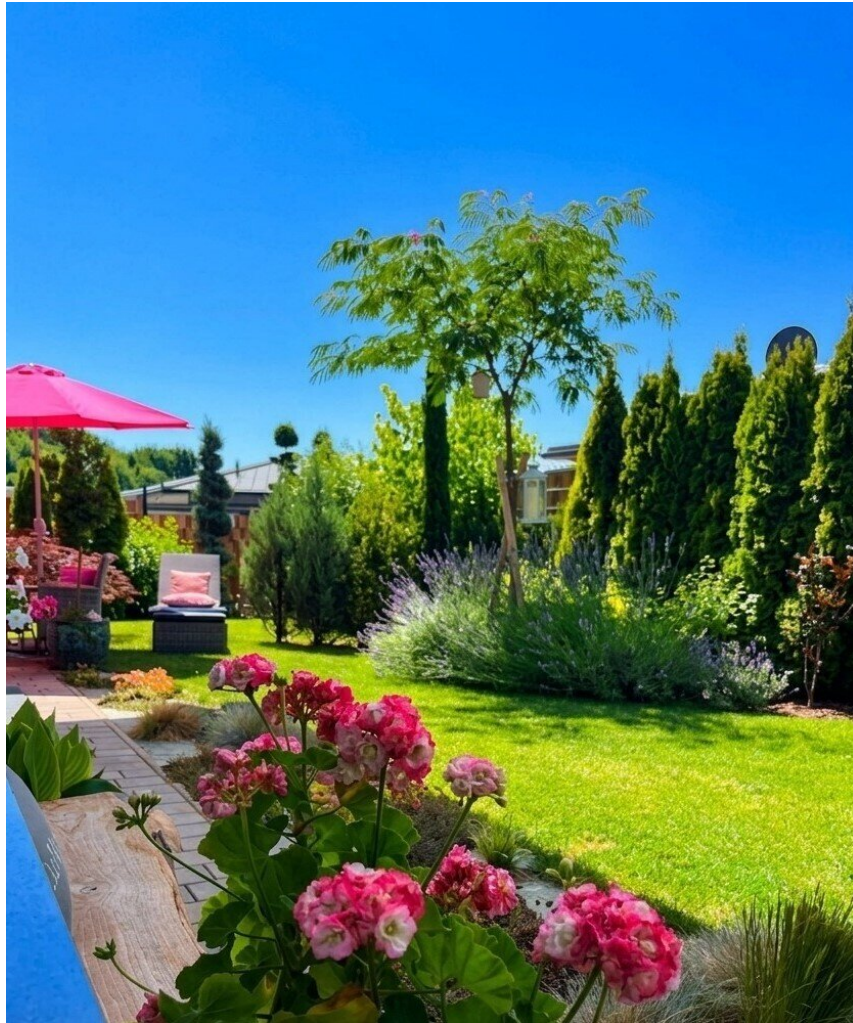
Ihr Ansprechpartner

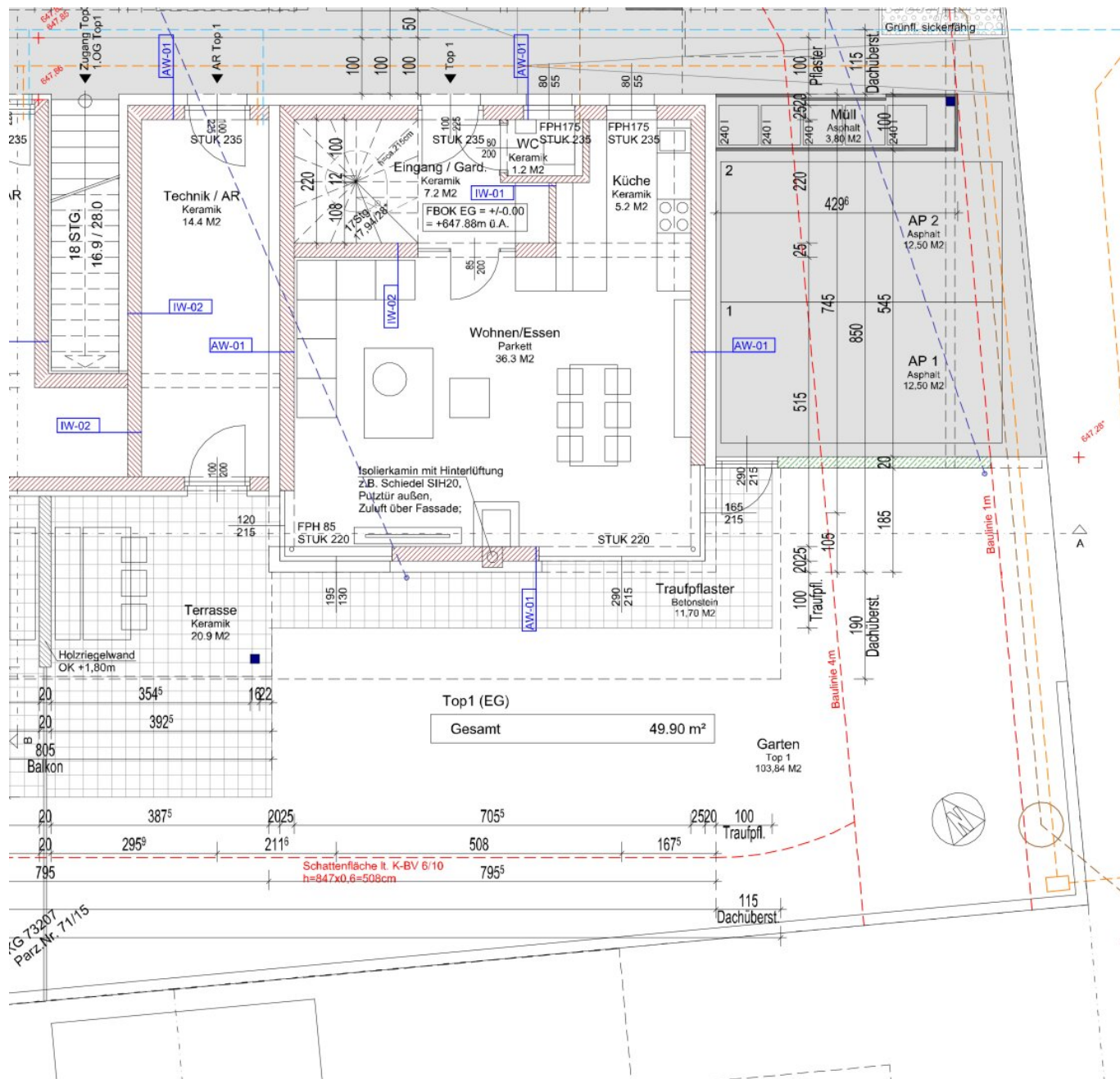


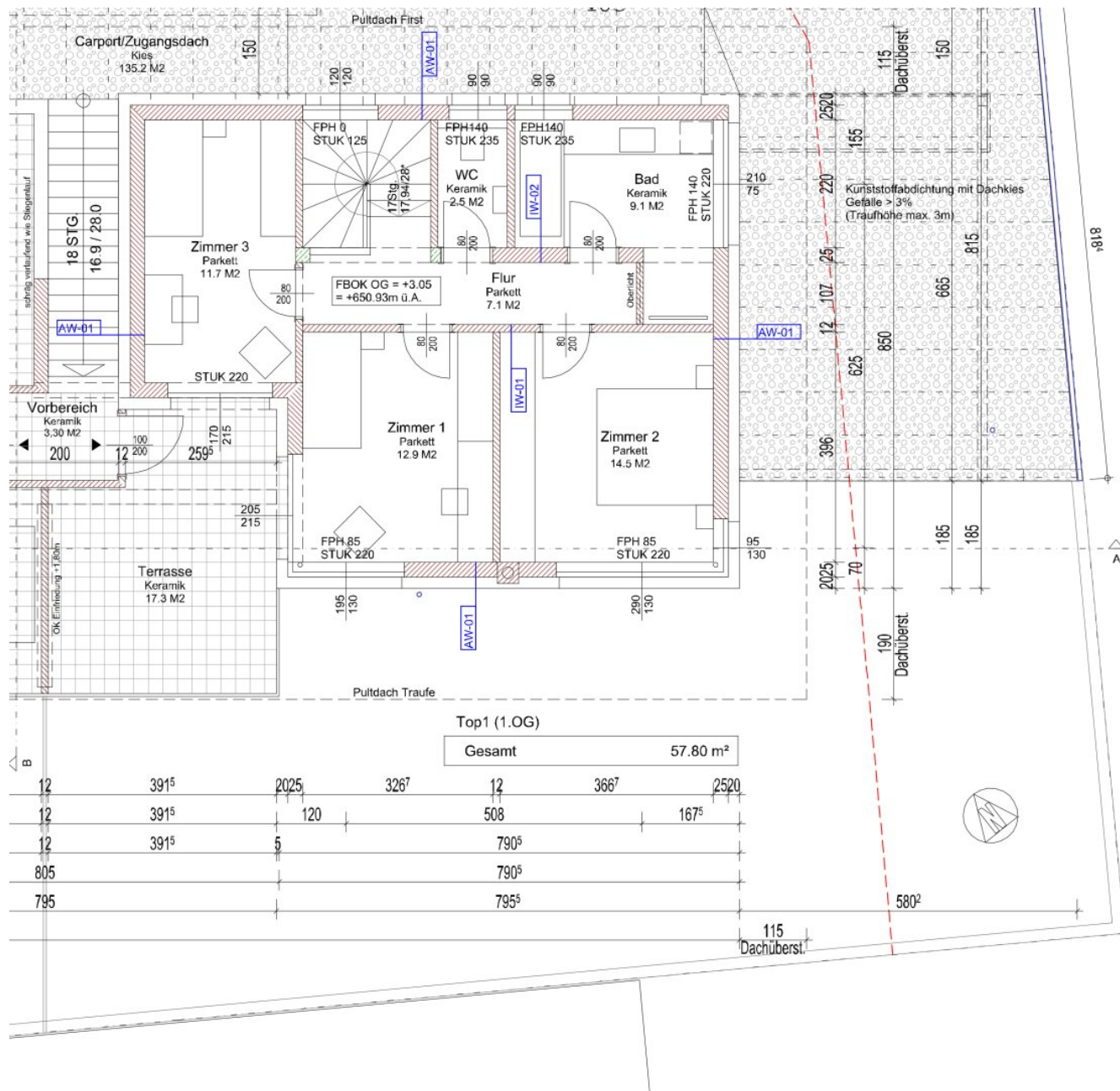
Ing. Michael Siller

Fa. Siller Real Estate Holding GmbH
Kaiser-Franz-Josef-Straße 49
9872 Millstatt



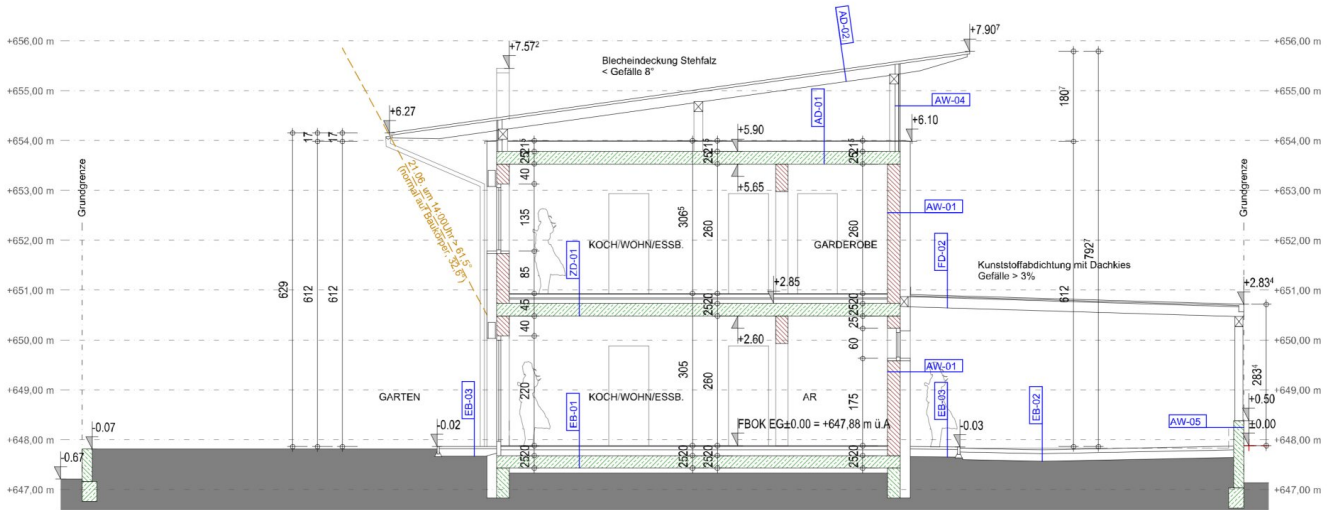


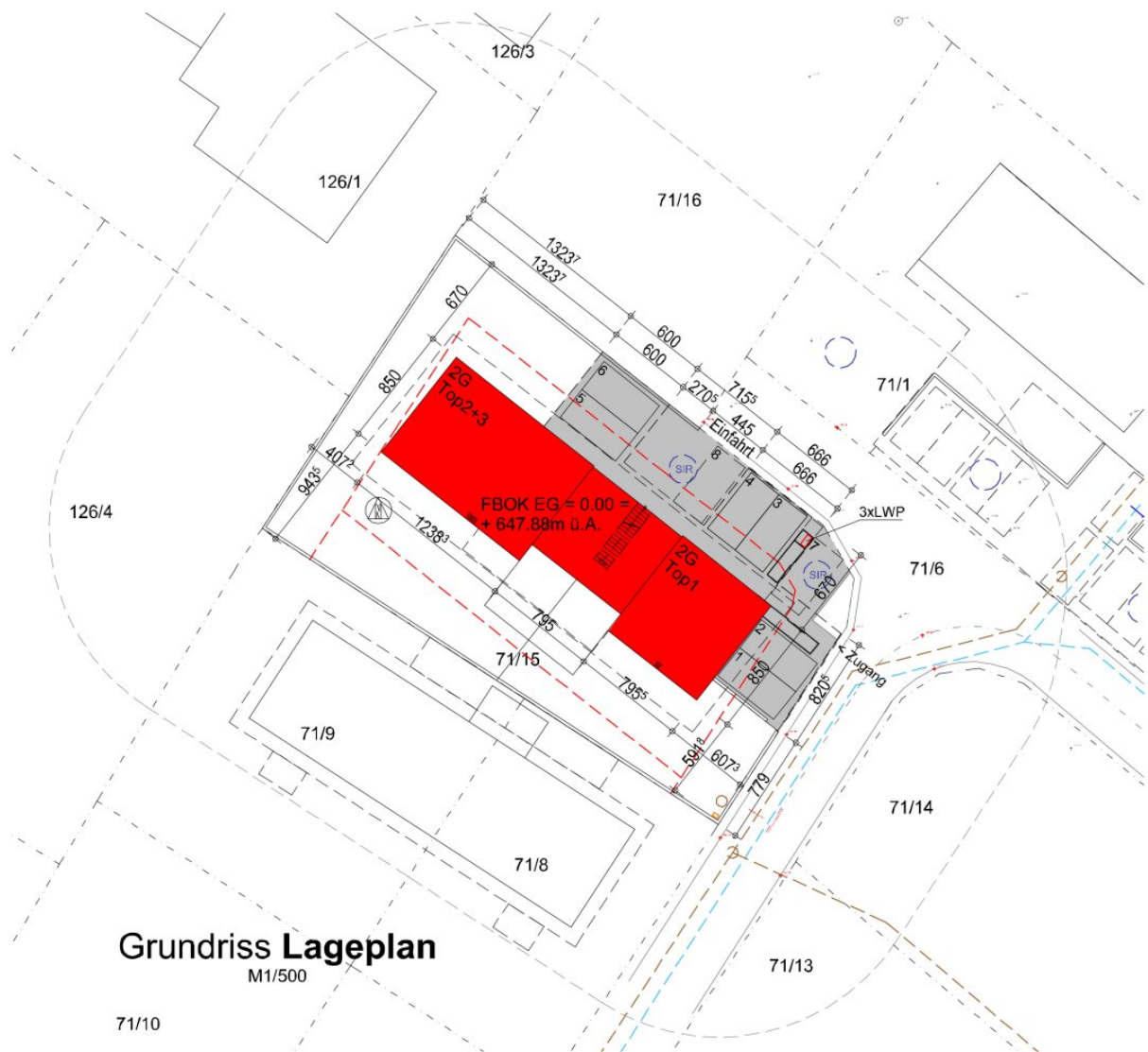




Ansicht Ost

M1/100





Grundriss Lageplan

M1/500

71/10

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung verbindet die Privatsphäre eines Einfamilienhauses mit den Vorzügen einer modernen Eigentumswohnung. Als Teil eines exklusiven Dreiparteienhauses nimmt sie die gesamte rechte Haushälfte ein und verfügt über keine gemeinsame Wohnwand mit den übrigen Einheiten. Das Ergebnis ist ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist – ruhig, unabhängig und äußerst privat.

Bereits der separate Hauseingang vermittelt das Gefühl, in einem eigenen Haus anzukommen. Ergänzt wird dieses Wohnkonzept durch einen eigenen Doppel-Carport, eine unabhängige Luftwärmepumpe sowie vollständig getrennte Anschlüsse. Die Wohnung funktioniert autark und bietet dadurch ein Höchstmaß an Komfort und Eigenständigkeit.

Das im Jahr 2021/2022 errichtete Wohnhaus wurde vom renommierten Architekturbüro Rieder Pinteritsch geplant und in hochwertiger Massivbauweise mit Ziegel, Massivholz und Stahlträgern umgesetzt. Ein aufgesetztes Pultdach mit gedämmtem Dachboden und großzügigem Dachüberstand sorgt nicht nur für eine markante Architektur, sondern auch für ein angenehmes Raumklima und zusätzlichen Schutz der Außenbereiche.

Im Inneren erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen und einer hochwertigen Ausstattung. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen holen die Natur ins Haus und schaffen fließende Übergänge zur sonnigen Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Hier genießen Sie entspannte Stunden in einem geschützten, nahezu uneinsehbaren Außenbereich mit viel Privatsphäre.

Besonderes Augenmerk wurde auf Qualität und Langlebigkeit gelegt. Feinsteinzeugböden, maßgefertigte Einbaumöbel, ein stilvoller offener Kamin sowie eine hochwertige Einbauküche verleihen den Wohnräumen eine zeitlose Eleganz. Das Gäste-WC sowie das exklusive Badezimmer mit maßgefertigtem Waschtisch unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Auch technisch überzeugt die Immobilie. Bereits vorbereitete Leerverrohrungen für eine Solaranlage, eine Starkstromsteckdose im Carport, elektrische Raffstores, Insektenschutz sowie zahlreiche durchdachte Details machen das Zuhause fit für die Zukunft.

Viele der maßgefertigten Einbauten sowie ausgewählte Ausstattungsdetails verbleiben in der Wohnung und bieten dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, ohne zusätzlichen Aufwand in ein vollständig ausgestattetes Zuhause einzuziehen.

Ein Zuhause, das nicht nur durch seine Ausstattung überzeugt, sondern vor allem durch das besondere Wohngefühl, das es Tag für Tag vermittelt.

Highlights auf einen Blick:

- 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit 122 m² Wohn-/nutzfläche mit Haus Charakter in einem exklusiven Dreiparteienhaus in Seeboden am Millstätter See
- Keine gemeinsame Wohnwand mit den übrigen Einheiten
- Separater Hauseingang sowie privater Zugang über Garten und Terrasse
- Eigene Luftwärmepumpe und vollständig autarke Haustechnik
- Fußbodenheizung mit Heiz- und Kühlfunktion
- Separierter Hauswirtschaftsraum
- Eigener Doppel-Carport mit 2,75 m Durchfahrtshöhe
- Baujahr 2021/2022
- Geplant vom renommierten Architekturbüro Rieder Pinteritsch
- Hochwertige Massivbauweise aus Ziegel, Massivholz und Stahlträgern
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Feinsteinzeugböden und Vinylböden in Parkettoptik
- Exklusives Badezimmer mit maßgefertigtem Waschtisch, Badewanne und Walk-In-Dusche, 2 separate Gäste WCs

- Liebevoll angelegter, uneinsehbarer Garten und 2 Terrassen
- Elektrische Raffstores und Insektenschutz
- Vorbereitung für Solaranlage inkl. Verkabelung
- Starkstromanschluss im Carport
- Hochwertige Sonderausstattung und Inventar
- Dachboden für zusätzlichen Stauraum und rundum schützender Dachüberstand
- KP: € 749.000,-
- Verfügbar: kurzfristig nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <4.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap