

4 Wohneinheiten unter einem Dach – Raum für Familie, Vermietung und neue Wohnkonzepte



Objektnummer: 1676/3211

Eine Immobilie von REMAX Impuls

Zahlen, Daten, Fakten

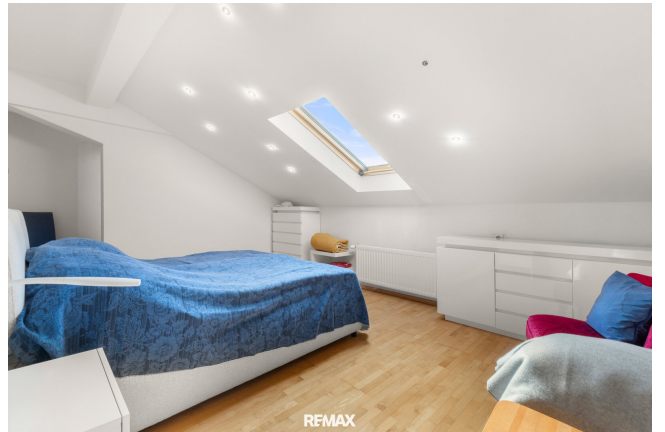
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9871 Seeboden am Millstätter See
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	400,67 m ²
Nutzfläche:	415,75 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	6
WC:	5
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	10,68 m ²
Heizwärmebedarf:	D 132,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	140,80 €
Heizkosten:	257,00 €
Sonstige Kosten:	96,00 €
Provisionsangabe:	

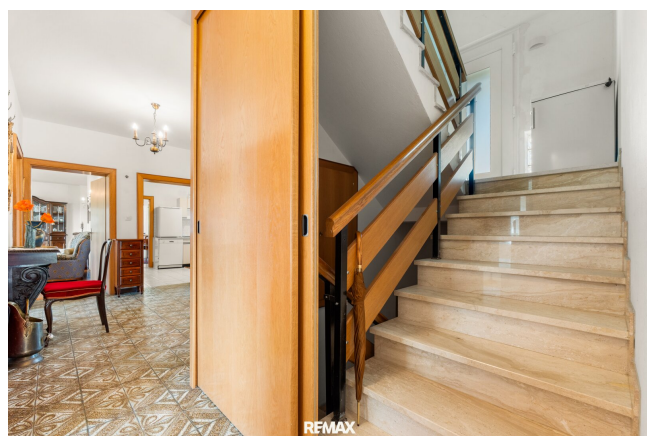
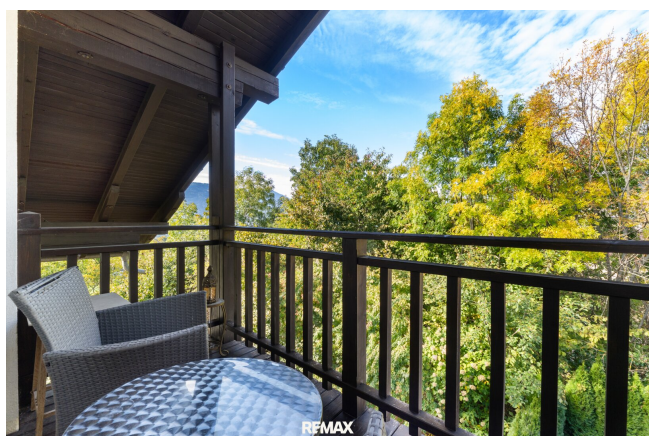
19.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







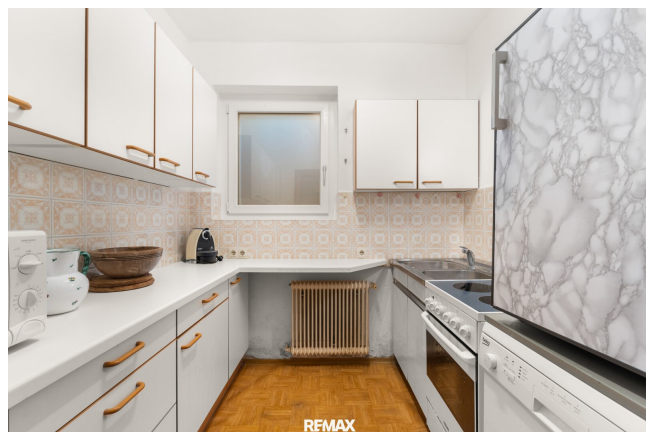
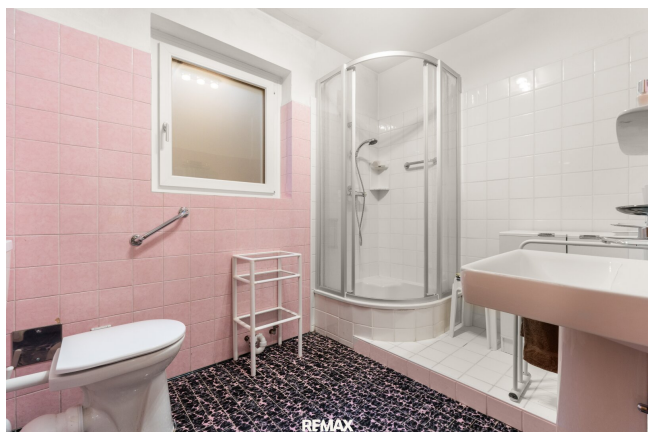


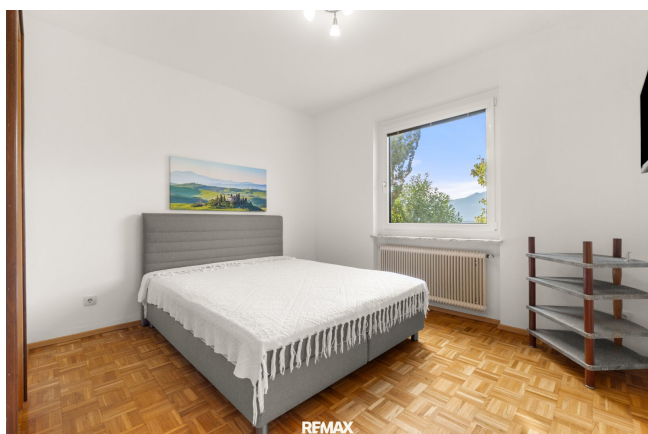


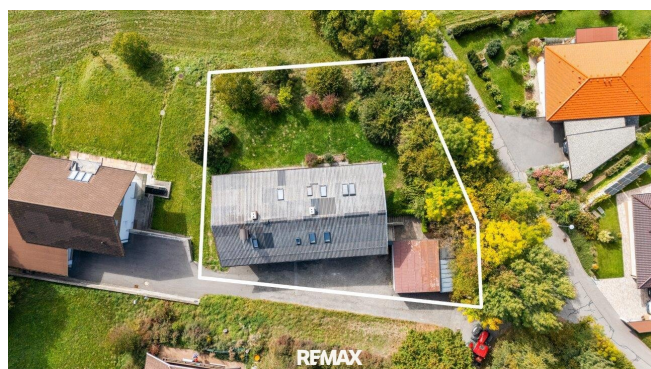


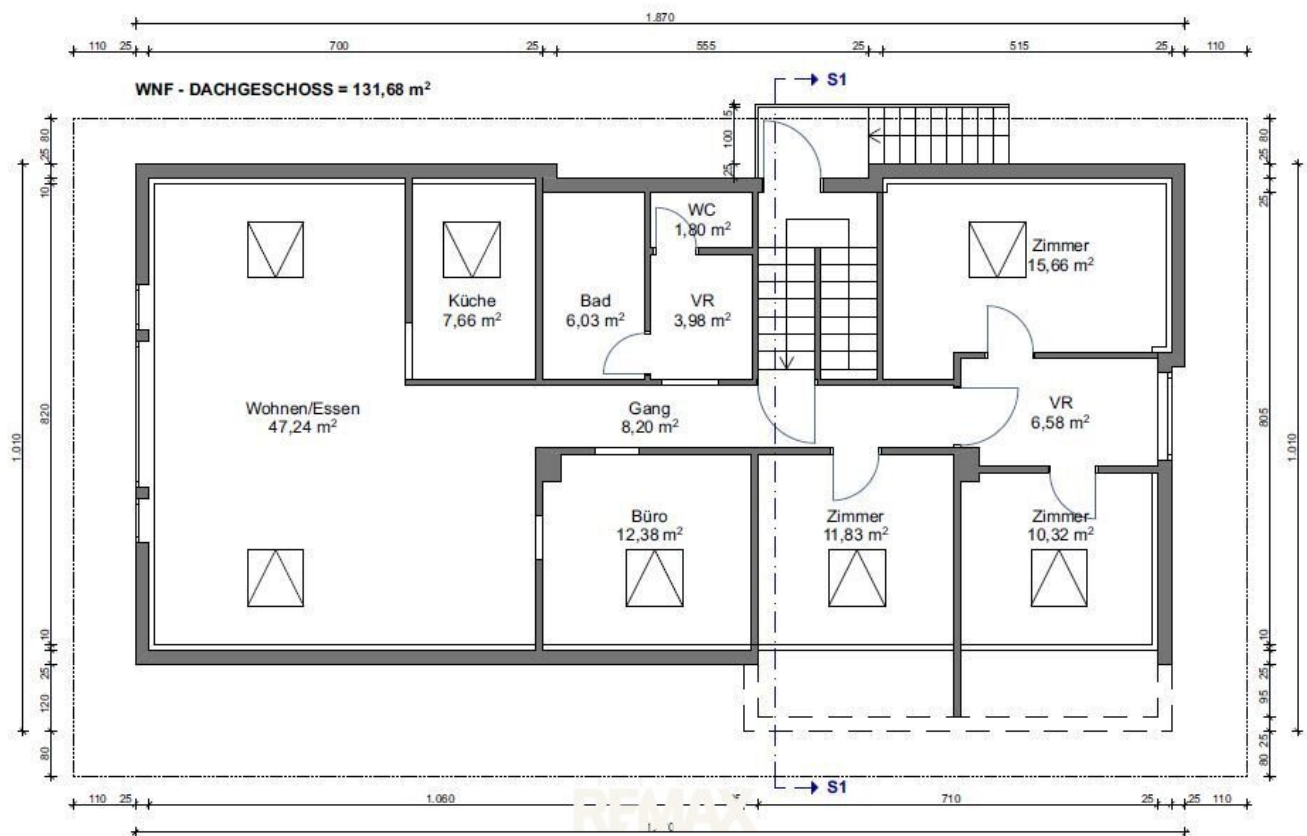


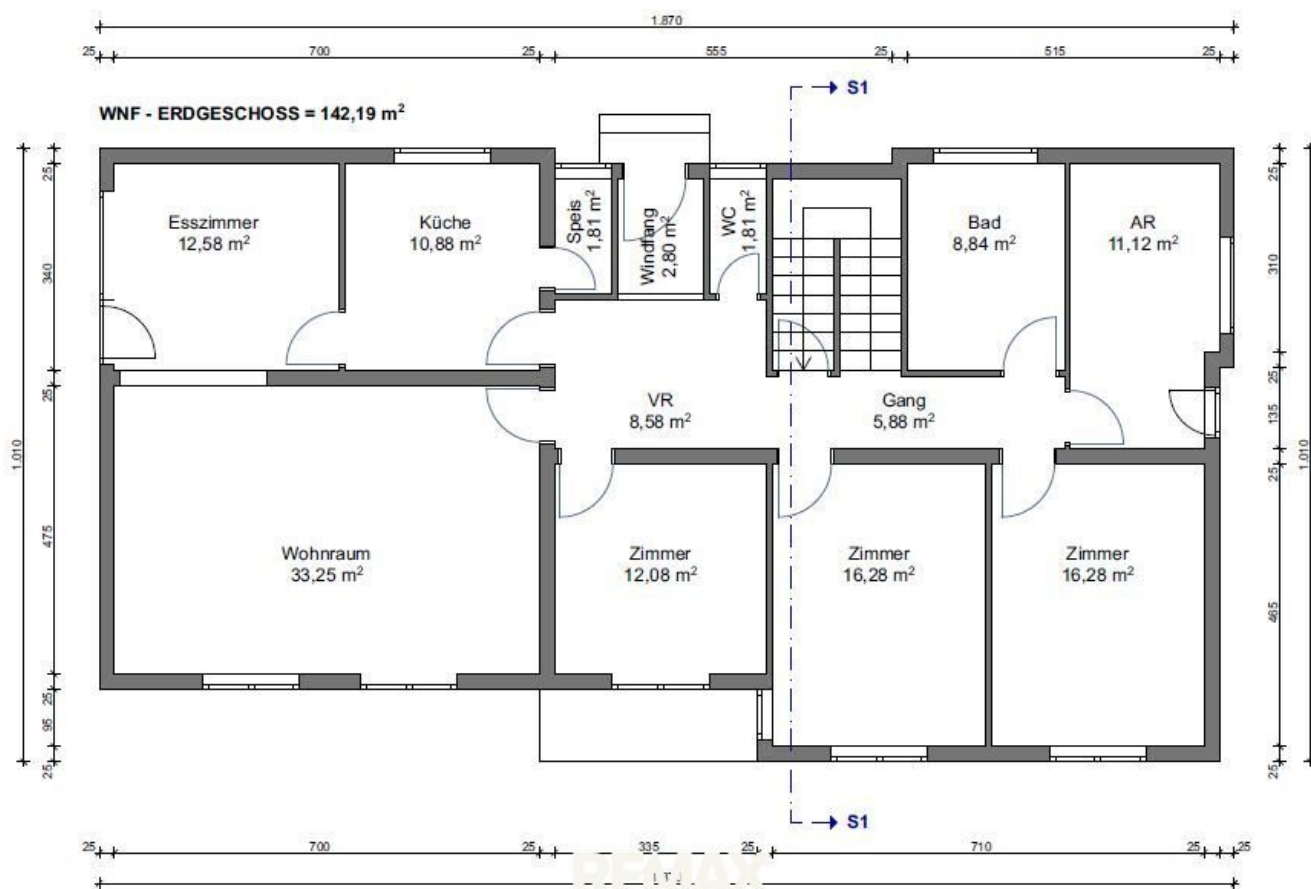


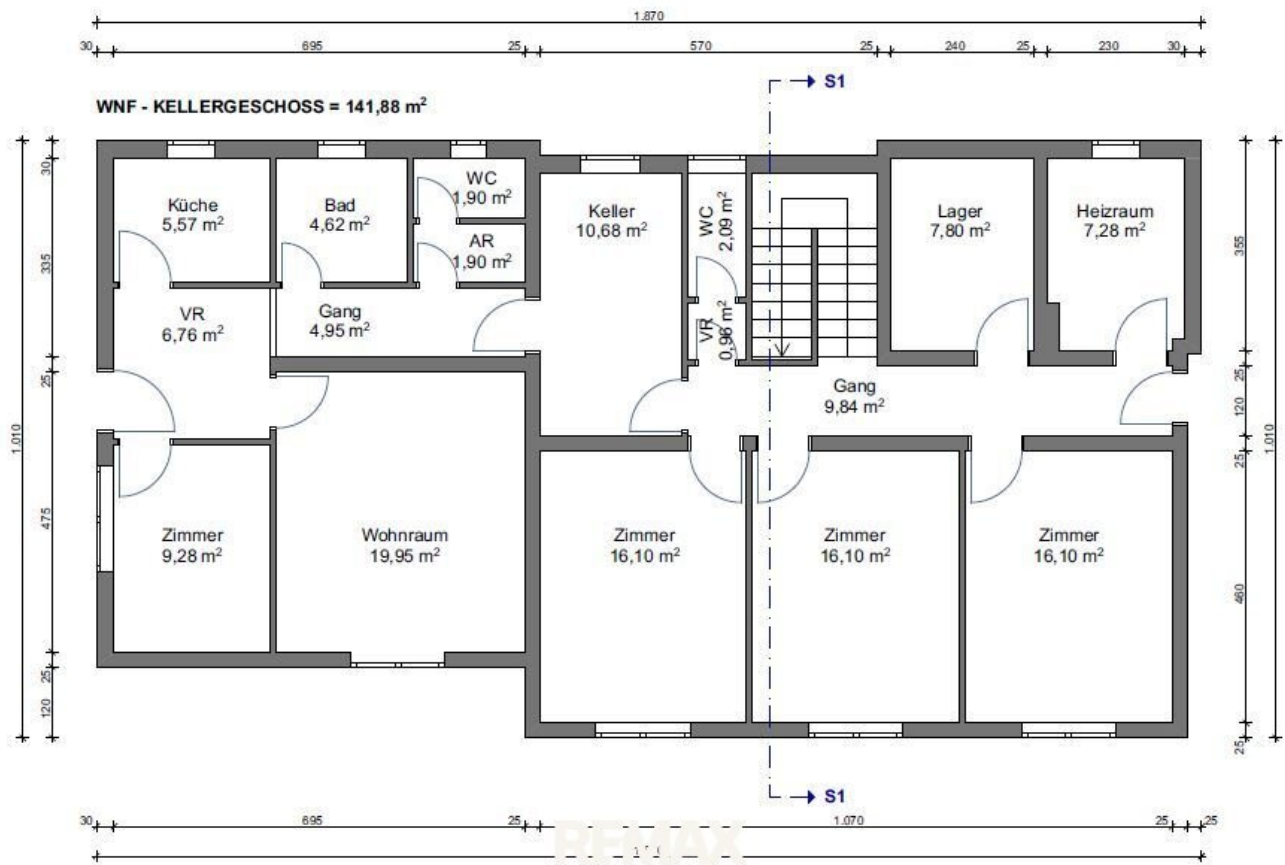












Objektbeschreibung

EIN HAUS FÜR VERSCHIEDENE LEBENSENTWÜRFE

Im Ortsteil Unterhaus der Marktgemeinde Seeboden befindet sich dieses Wohnhaus aus den frühen 1970er Jahren. Die erhöhte Lage am Hang eröffnet weite Ausblicke über die umliegende Landschaft und auf die Bergwelt Oberkärntens. Wiesen, lockere Bebauung und die ruhige Umgebung prägen das unmittelbare Wohnumfeld.

Auf drei Ebenen stehen insgesamt rund 400 m² Wohnfläche sowie Gästezimmer und umfangreiche Nebenflächen zur Verfügung. Die vorhandene Gebäudestruktur mit mehreren Zugängen ermöglicht unterschiedlichste Wohnformen, von mehreren Generationen unter einem Dach bis zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Ein zentrales Stiegenhaus verbindet sämtliche Geschosse miteinander. Gleichzeitig können alle Wohneinheiten auch unabhängig voneinander betreten werden.

DACHGESCHOSS

Das Dachgeschoss wurde 1998 ausgebaut und erweitert. Mit rund 131 m² Wohnfläche präsentiert sich diese Einheit in einem jüngeren Ausstattungsstandard als die übrigen Wohngeschosse.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Dachflächenfenster und die Raumhöhe sorgen für eine angenehme Belichtung über den gesamten Tagesverlauf. Die Küche ist direkt in den Wohnbereich eingebunden und schafft einen kommunikativen Lebensmittelpunkt.

Ergänzt wird die Wohnung durch ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lässt, ein Badezimmer und ein separates WC sowie einen Abstellraum. Ein kleiner Westbalkon bietet Platz für die Abendsonne.

Die offene Raumgestaltung und die architektonische Ausführung des Dachgeschosses verleihen dieser Ebene einen eigenständigen Charakter.

ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss umfasst eine Wohneinheit mit rund 142 m² Wohnfläche. Die Raumaufteilung beinhaltet vier Zimmer, eine Küche mit angeschlossener Speis, Badezimmer, separates WC sowie einen Abstellraum.

Der Wohnbereich orientiert sich zum Balkon hin, von dem sich ein freier Blick über das Umland eröffnet. Die Wohnräume verfügen über ein solides Flächenangebot und bieten eine gute

Grundlage für eine zeitgemäße Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Im Jahr 2023 wurden sämtliche Fenster und Balkontüren dieser Ebene durch neue REKORD-Fenster mit Dreifachverglasung ersetzt.

UNTERGESCHOSS

Im westlichen Teil des Untergeschosses befindet sich eine weitere Wohneinheit mit rund 55 m² Wohnfläche. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, Küche, Badezimmer, WC und Abstellraum.

Von dieser Wohnung besteht auch ein direkter Zugang in den Garten sowie auf eine eigene Terrasse.

Der östliche Gebäudebereich beherbergt die Haustechnik samt Pelletslager sowie drei Gästezimmer mit jeweils rund 16m² und einen Kellerbereich samt separatem WC. Jedes der Gästezimmer verfügt über eine eigene Nasszelle. Diese Räumlichkeiten wurden in der Vergangenheit an Feriengäste vermietet und bieten auch weiterhin unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Für beide Bereiche im Untergeschoss gibt es ebenfalls separate Eingänge.

MODERNISIERUNGEN

In den vergangenen Jahren wurden wesentliche Investitionen in die technische Infrastruktur vorgenommen.

2023 erfolgte der Austausch sämtlicher Fenster und Balkontüren im Erd- und Untergeschoss durch neue REKORD-Fenster mit Dreifachverglasung.

Auch die Wohnungseingangstüren wurden erneuert.

2024 wurde das zentrale Heizsystem ausgetauscht und auf eine Pelletheizung umgestellt.

Damit wurden zentrale Bereiche des Gebäudes bereits auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

AUSSENBEREICH UND STELLFLÄCHEN

Das Haus steht in einer von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Umgebung mit großzügigen Freiflächen und geringer Bebauungsdichte. Die Lage verbindet die Vorzüge eines ländlichen Wohnumfeldes mit der guten Erreichbarkeit des Ortszentrums von Seeboden und des Millstätter Sees.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie mehrere Freistellplätze direkt vor dem

Gebäude zur Verfügung.

ZUSTAND UND ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Dachgeschoss kann ohne größere Adaptierungen genutzt werden und entspricht weitgehend dem Standard seines Ausbaujahres.

Im Erdgeschoss und Teilen des Untergeschosses sind Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich einzuplanen, um die Wohnräume an heutige Anforderungen anzupassen. Auch eine zukünftige thermische Verbesserung der Gebäudehülle sowie eine Erneuerung der Dacheindeckung sollten in die langfristige Betrachtung einbezogen werden.

Vier eigenständige Wohneinheiten unter einem Dach schaffen Freiräume für unterschiedliche Lebensmodelle und bieten gleichzeitig die Möglichkeit, Wohnen, Vermietung oder Arbeiten flexibel miteinander zu verbinden.

LAGE

Unterhaus liegt oberhalb des Ortszentrums von Seeboden in einem überwiegend von Wohnhäusern und Grünflächen geprägten Umfeld. Die Lage bietet ein hohes Maß an Ruhe sowie freie Ausblicke auf die umliegende Landschaft und die Bergwelt Oberkärntens.

Das Zentrum von Seeboden und der Millstätter See sind in rund 5 Fahrminuten erreichbar. Die Bezirksstadt Spittal an der Drau liegt etwa 15 Fahrminuten entfernt und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und Arbeitsplätzen. Die Anschlussstelle Spittal-Millstätter See der A10 Tauernautobahn befindet sich ebenfalls in rund 10 Fahrminuten Entfernung und ermöglicht eine rasche Anbindung in Richtung Villach, Klagenfurt und Salzburg.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap