WUNDERSCHÖNES APARTMENTHAUS - Privates Wohnen. Vermieten. Arbeiten - Leben am Millstätter See



wunderschönes Apartmenthaus

Objektnummer: 1676/3222

Eine Immobilie von REMAX Impuls

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Pensionen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9871 Seeboden am Millstätter See
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	382,00 m²
Nutzfläche:	460,00 m²
Zimmer:	16
Bäder:	9
Balkone:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	8
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	989.000,00 €

Provisionsangabe:

35.604,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Erna Kleinfercher-Heu

REMAX Impuls
Thomas Morgenstern Platz 1
9871 Seeboden


IMMOBILIE
RE/MAX

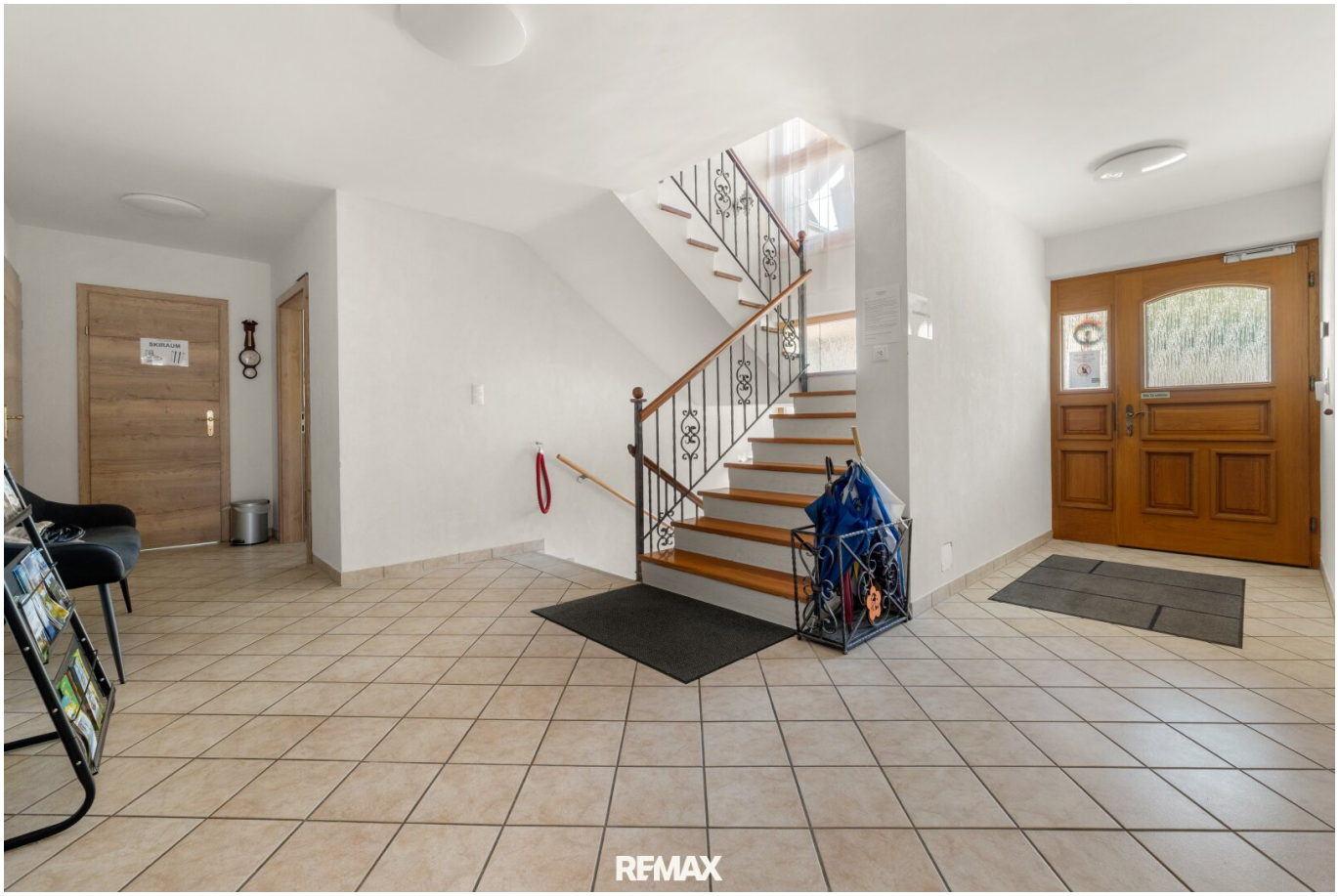

RE/MAX


RE/MAX

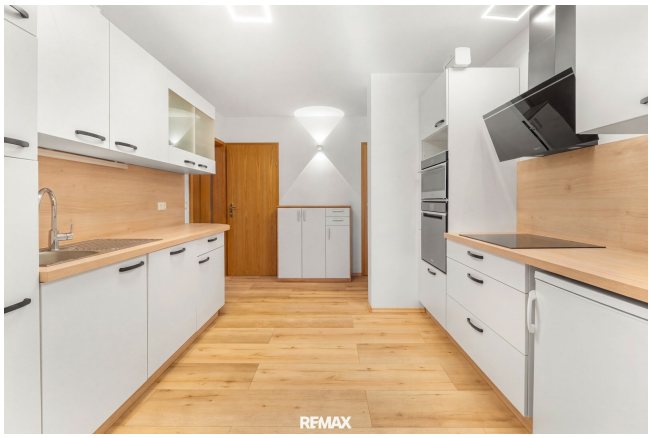

IMMOBILIE
RE/MAX


IMMOBILIE
RE/MAX

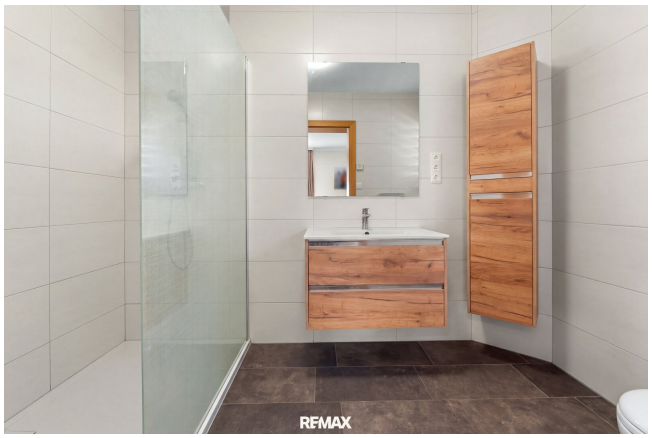

IMMOBILIE
RE/MAX


SKIRAUM
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Ein Haus – viele Möglichkeiten. Ein Standort – zahlreiche Perspektiven.

In einer der attraktiven Wohn- und Freizeitlagen von Seeboden am Millstätter See eröffnet sich mit diesem **Apartmenthaus und Mehrfamilienhaus** eine außergewöhnliche Gelegenheit für Menschen mit unternehmerischem Weitblick und dem Wunsch nach einer Immobilie mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Hier verbinden sich touristische Vermietung, privates Wohnen und eine zusätzliche gewerbliche Nutzungsmöglichkeit zu einem besonderen Gesamtkonzept. Das großzügige Grundstück mit 1.508 m², die gepflegte Gartenanlage, die gute Erreichbarkeit und die Nähe zum Ortszentrum und zum See schaffen beste Voraussetzungen für einen Standort, an dem sich Gäste, Bewohner und Kunden gleichermaßen wohlfühlen.

Das Besondere: Die Immobilie bietet nicht nur Raum für ein erfolgreiches touristisches Konzept, sondern auch die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten an einem Standort zu vereinen.

EIN VIELFÄLTIGES NUTZUNGSKONZEPT AUF DREI EBENEN

Das ursprünglich 1992 als Fremdenpension mit privatem Wohnbereich errichtete Gebäude wurde ab 2021 von den heutigen Eigentümern umfassend neu gestaltet und an ein modernes, vielseitiges Nutzungskonzept angepasst. Heute präsentiert sich das Haus als Kombination aus Apartmenthaus, Eigentümerwohnung und Praxis- bzw. Studiobereich.

Erdgeschoss – Privates Wohnen mit eigenem Arbeitsbereich

Das Erdgeschoss bildet den privaten Lebensmittelpunkt der Immobilie. Neben dem zentralen Eingangsbereich und dem Stiegenhaus befinden sich hier die Eigentümerwohnung sowie zwei Büroräume. Die Büroräume lassen sich bei Bedarf auch als Frühstücks- oder Aufenthaltsbereiche für Gäste nutzen. Damit bietet diese Ebene eine gute organisatorische Grundlage für den laufenden Betrieb des Apartmenthauses, während gleichzeitig die Privatsphäre des eigenen Wohnbereichs gewahrt werden kann.

Obergeschoss – Touristische Vermietung mit Flexibilität

Im Obergeschoss wurden vier Ferienapartments geschaffen, die aufgrund ihrer Grundrissgestaltung auch in insgesamt fünf Einheiten aufgeteilt werden können. Die Apartments sind ein attraktives Angebot für touristische Vermietung in einer Region, die durch ihre wundervolle, landschaftliche Vielfalt, den Millstätter See und ein ganzjähriges Freizeitangebot geprägt ist. Die Balkone erweitern die Apartmentbereiche ins Freie und schaffen zusätzlichen Aufenthaltskomfort für die Gäste. Die vorhandene Möblierung und die sehr gute Innenausstattung ermöglichen einen unmittelbaren Einstieg in ein bestehendes Nutzungskonzept.

Je nach Betreiberkonzept und den jeweiligen rechtlichen Voraussetzungen ist alternativ auch Langzeitvermietung denkbar.

Untergeschoss – Raum für Gesundheit und Wellness

Eine weitere Besonderheit ist der ausgebaute Praxis- bzw. Studiobereich im Untergeschoss. Die Räumlichkeiten eröffnen interessante Möglichkeiten für gesundheitsorientierte Dienstleistungen, Therapie, Kosmetik, Wellness oder vergleichbare Nutzungskonzepte – vorbehaltlich der jeweils erforderlichen gewerbe- und baurechtlichen Genehmigungen. Eine Vermietung oder Nutzung als Wohnung wäre jedoch ebenso möglich. Ergänzt wird diese Ebene durch die Heizungszentrale, ein zusätzliches Zimmer sowie Abstell- und Lagerräume. Gerade die Verbindung aus touristischer Beherbergung und einem ergänzenden Gesundheits- oder Wellnessangebot kann eine interessante strategische Ausrichtung für einen neuen Eigentümer darstellen.

UMFANGREICH MODERNISIERT UND TECHNISCH ERGÄNZT

Im Zuge der Neugestaltung ab 2021 wurden wesentliche Bereiche des Hauses erneuert, umgebaut und an die heutigen Anforderungen angepasst.

Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen:

- Ergänzung der bestehenden Ölzentralheizung durch eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher zur Stromgewinnung und Warmwasseraufbereitung
- Einbau von Fußbodenheizungen sowie Erneuerung der Wandheizkörper in den Gängen
- Neugestaltung zahlreicher Bäder und Sanitärbereiche
- Neue Kücheneinbauten in den Apartments und in der Eigentümerwohnung
- Erneuerung eines Großteils der Türen und Bodenbeläge
- Teilweise Neueinbau der elektrischen Leitungen sowie von Schaltern, Steckdosen, Kontakten und Beleuchtung
- Teilerneuerung der Wasserleitungen, insbesondere in den Küchen- und Badezimmer-

bereichen

- Installation von insgesamt neun Klimageräten mit Kühl- und Heizfunktion
- Erneuerung der Doppelgarage
- Installation einer E-Ladestation von Huawei
- Installation eines Kamerasystems

Das ursprüngliche Gebäude aus dem Jahr 1992 wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet, mit Stahlbetondecken und einem Kaltdach mit Alpendachstein-Eindeckung. Die Kombination aus solider Grundsubstanz und den seither vorgenommenen Investitionen bildet eine gute Basis für die weitere Nutzung.

1.508 m² GRUNDSTÜCK – GROSSZÜGIGKEIT UND AUSSENRAUMQUALITÄT

Auch das Grundstück selbst zählt zu den besonderen Vorzügen dieser Immobilie. Das 1.508 m² große Areal hat etwas Hanglage und wurde deshalb eben terrassiert und in unterschiedliche Funktionsbereiche gegliedert. Im oberen Grundstücksbereich befinden sich die Zufahrt, die Doppelgarage und Freistellplätze. Ein weiterer Parkplatzbereich mit eigener Zufahrt liegt im westlichen, tiefer gelegenen Grundstücksteil. Südlich des Hauses wurde eine großzügige Gartenanlage geschaffen, die das Gebäude harmonisch in das Grundstück einbettet und den Wohn- und Erholungswert wesentlich erweitert. Eine weitläufige Rasenfläche, abwechslungsreiche Pflanzgruppen, ein Spielplatz und ein Gartenhaus bieten vielfältige Möglichkeiten für Gäste, Bewohner und Familien. Eine automatische Bewässerungsanlage sowie ein Mähroboter ergänzen die komfortable Gartenausstattung.

Die südseitige Terrasse mit Natursteinpflasterung und die Balkone der Apartments schaffen schöne Aufenthaltsbereiche im Freien. Die Gestaltung der Außenflächen sorgt darüber hinaus für eine funktionale Zufahrts- und Parksituation mit ausreichend Bewegungsraum und einer klaren Trennung zwischen den einzelnen Nutzungsbereichen.

SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE – EIN STANDORT MIT QUALITÄT

Die Lage ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor dieser Immobilie.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im erweiterten Ortszentrum von Seeboden am Millstätter

See, in einer sehr guten Wohnlage mit ausgezeichneter Verbindung von Ruhe, Infrastruktur und Freizeitqualität. Das Ortszentrum mit Nahversorgern, Gastronomie, Dienstleistungsangeboten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist ebenso wie das Seeufer in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Der Millstätter See zählt zu den bekanntesten Urlaubsdestinationen Kärntens und bietet gemeinsam mit den umliegenden Nockbergen ein vielseitiges Freizeitangebot. Im Sommer stehen Baden, Wassersport, Radfahren, Wandern und kulinarische Erlebnisse im Mittelpunkt. Die umliegende Bergwelt sowie die nahegelegenen Wintersportgebiete erweitern das Angebot um attraktive Möglichkeiten in der kühleren Jahreszeit. Für einen touristischen Betreiber bedeutet dies einen Standort mit einem breit gefächerten Freizeitangebot und einer interessanten Ausgangslage für unterschiedliche Gästesegmente. Für die Eigentümer bietet sich gleichzeitig eine hohe Lebensqualität in einer gewachsenen und gut erschlossenen Gemeinde.

EINE IMMOBILIE – VIELE STRATEGISCHE MÖGLICHKEITEN

Dieses Mehrfamilienhaus richtet sich an Käufer, die nicht einfach nur eine Immobilie erwerben möchten, sondern ein vielseitiges Nutzungskonzept mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen, wie zum Beispiel als:

- **Touristischer Beherbergungsbetrieb** mit mehreren Apartments und eigenem Betreiberbereich
- **Kombination aus Wohnen und Vermieten** mit privater Eigentümerwohnung und touristischen Einheiten
- **Gesundheits- und Wellnessstandort** mit ergänzendem Dienstleistungsangebot
- **Mehrgenerationen- oder Familienkonzept** mit unterschiedlichen Wohn- und Arbeitsbereichen
- **Unternehmerischer Standort** für die Verbindung von Wohnen, Arbeiten und touristischer Nutzung

Die vorhandene, bauliche Struktur bietet zahlreiche Ansatzpunkte für eine individuelle Weiterentwicklung. Die tatsächliche Umsetzung ist jeweils anhand der geltenden baurechtlichen, raumordnungsrechtlichen und gewerberechtlichen Bestimmungen zu prüfen.

Das Haus ist mehr als ein klassisches Apartmenthaus. Es ist eine Immobilie mit Charakter, einer vielseitigen Nutzungsausrichtung und einer Lage, die sowohl touristisch als auch für das private Wohnen überzeugt. Die Kombination aus vier bis fünf flexibel gestaltbaren Ferienapartments, einer eigenen Eigentümerwohnung, einem ausgebauten Praxis- bzw. Studiobereich, großzügigen Außenflächen und einem 1.508 m² großen Grundstück macht dieses Angebot besonders interessant. Eine solide bauliche Grundsubstanz, umfangreiche Modernisierungen seit 2021 und die fußläufige Nähe zum Millstätter See

Eine Gelegenheit für Menschen mit Visionen – und für alle, die das Potenzial einer vielseitigen Immobilie in einer der gefragtesten Regionen Kärntens erkennen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap