

## **Toplage im Seebodner Sonnenhang - INVESTMENT - touristische Vermietung oder Hauptwohnsitz**



Toplage - spektakulär und vielfältig

**Objektnummer: 1676\_2987**

**Eine Immobilie von RE/MAX Impuls in Seeboden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9871 Seeboden
<b>Baujahr:</b>	ca. 1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	560,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	560,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	16,50
<b>Bäder:</b>	9
<b>WC:</b>	9
<b>Stellplätze:</b>	11
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 232,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,27
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Erna Kleinfercher-Heu

RE/MAX Impuls in Seeboden  
Thomas Morgenstern Platz 1  
9871 Seeboden









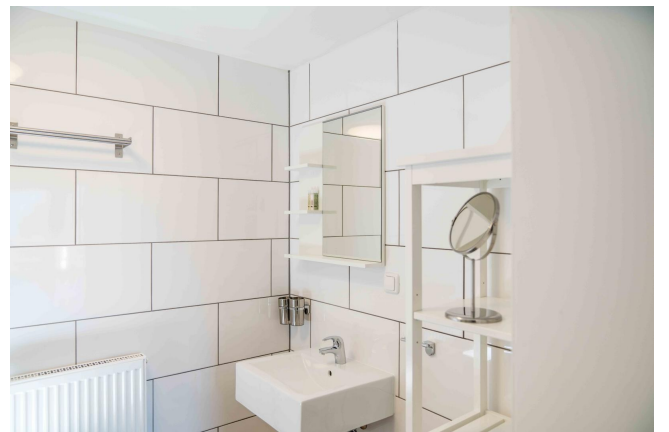
















## Objektbeschreibung

**DIE SCHÖNHEIT DES STANDORTES** Eine Immobilie mit viel Potenzial in wunderschöner Lage – dieses Apartmenthaus wurde zwischen 2018 und 2022 hochwertig umgebaut und erneuert, vier Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen und perfekter Innenausstattung bieten hervorragende Investmentchancen. Ausbaumöglichkeiten für eine weitere Wohnung oder für eine Wellnessanlage sind im Gartengeschoss vorhanden. Der Platz ist unbestritten ein Paradies, im Sonnenhang von Seeboden, im Obergeschoss Seeblick, sonnig, ruhig, traumhaft. Auf insgesamt 2.789 m<sup>2</sup> befinden sich der weitläufige Garten mit dem Naturteich, Bäumen, Blühsträuchern und Pflanzgruppen, das Apartmenthaus mit den Außenanlagen und großen Terrassen, ausreichend Stellplätze – und vor allem viele Möglichkeiten für Projektentwicklung oder Fortsetzung/Erhöhung der bisherigen touristischen Vermietung. Auch Vermietung der Wohnungen im Hauptwohnsitz ist möglich.

**DAS HAUS** Das Haus wurde ursprünglich 1965 errichtet und viele Jahre mit Erfolg als Fremdenpension betrieben. Die Erneuerung in den Jahren 2018 - 2022 war perfekt und zeitgemäß, eine GUTE Rendite ist gegeben.

**DIE GLIEDERUNG** Das Obergeschoss unterteilt sich in zwei Wohnungen. Top 1 besteht aus drei Schlafzimmern, drei Badezimmern und einem Wohnzimmer, in welches die Küche und der Essbereich integriert sind. Vom Schlafzimmer und vom Wohnzimmer aus kann man auch den großen Balkon betreten. Top 2 unterteilt sich in 5 Räume: zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Holzstichherd, eine Küche und ein Badezimmer. Vom Wohnzimmer aus erhält man Zugang zum Balkon. Das Erdgeschoss gliedert sich ebenfalls in 2 Wohnungen. Top 3 unterteilt sich in drei Schlafzimmer, drei Badezimmer und ein Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich. Vom Wohnzimmer und dem südlichen Schlafzimmer aus kann man den Balkon betreten. Top 4 gliedert sich in 4 Räume: Zwei Schlafzimmer, ein offenes Wohnzimmer mit integrierter Küche, Essbereich und ein Badezimmer. Vom Wohnzimmer aus kann man die private, gemütliche Terrasse betreten. Jedes Apartment ist mit einem internetfähigem TV-Gerät ausgestattet, angenehmes Streamen ist also möglich. Der Haupteingang zum Haus befindet sich an der Ostseite des Erdgeschosses, hier ist zudem eine Kombination aus Garage und Werkstatt angebaut. Das Gartengeschoss unterteilt sich in 9 Räume, ein Fitness-Studio ist vorhanden, ebenso eine Finnische Sauna – insgesamt also schönes Potenzial für den Ausbau eines Wellnessbereiches! Auf dieser Ebene befinden sich auch die Pellets-Zentralheizung und zwei großzügig und bestens ausgestattete Wäscheräume und ein Abstellraum. Das Highlight dieser Gartenebene ist jedoch ein großer Gemeinschaftsraum mit angeschlossener Gastroküche und einer Bar, um am Abend das ein oder andere Gläschen Sekt zu genießen. Eine große Terrasse schließt sich perfekt nach Süden an, schöne gemeinsame Stunden sind hier gewährleistet. Oder Sie starten schon mal den Grill, es ist schon alles vorbereitet. Dieser Teil könnte aber ebenso eine perfekte Wohnung ergeben. Das Angebot ist vielfältig, der perfekte Ort also, um rund ums Jahr zu leben oder im Urlaub zu entspannen, Sie erleben hier einen tollen Kraftplatz inmitten wunderschöner Natur.

**NUTZUNGS- UND AUSBAUVARIANTEN** - Privater Wohnsitz in einer der Wohnungen (von 73 m<sup>2</sup> bis mehr als 90 m<sup>2</sup>!), Dauervermietung oder touristische Vermietung in den übrigen Apartments, Nutzung der schönen Räume im Gartengeschoss, der gemeinsamen Terrasse und des großen Gartens - Mehrgenerationenwohnhaus - Touristische Vermietung wie bisher

mit vier Ferienapartments, bestens geeignet für Gruppenurlaub - Dauervermietung aller Apartments, gemeinsame Nutzung von Gartengeschoss und Außenbereichen - Begründung von Wohnungseigentum und Verkauf einzelner Eigentumswohnungen im aktuellen Ausbauzustand. Die Gartenebene lässt übrigens einen Umbau in eine weitere Wohneinheit sehr gut zu! SEEBODEN UND DIE REGION MILLSTÄTTER SEE Eine unvergleichlich schöne Landschaft für eine wunderbar aktive Freizeit, beste Infrastruktur und viele Anreize, hier einen Lebensmittelpunkt zu gründen oder den Urlaub zu genießen – das ist die Region Millstätter See, die Top-Destination im alpin-mediterranen Süden Österreichs. Die Vitalität Seebodens, die positive Ortsentwicklung und Sicherheit der Region setzen neue Maßstäbe für Lebensqualität. Seeboden entwickelte in den letzten Jahren durch Bevölkerungszuwachs und steigende Wirtschaftsleistung einen in der Region einzigartigen Wohnwert. Eine wundervolle Lage am Sonnenplateau oberhalb von Seeboden, die Wege auf die Millstätter Almen und zum See in der Nähe - tauchen Sie ein in die Natur- und Kulturräume der Region - der See, vitale Orte, Sport und Aktivität, Lebensqualität in jeder Hinsicht! Ob Sie im klaren Wasser des Sees schwimmen, beim Sporttauchen die Unterwasserwelt erkunden, mit einem Boot den See genießen - die sanften Töne in Blau und Grün, ein nahezu unverbautes Südufer – so lässt es sich leben! Ein einzigartiger Radweg rund um den See, herausfordernde Mountainbike-Routen über das Sonnenplateau und die Millstätter Almen, Top-Schigebiete in der Umgebung, Erlebniswege wie der Alpe-Adria-Trail, Golfen, Sportklettern über dem See – dies und vieles mehr zeichnet Die unmittelbare Nähe zu Italien, Slowenien und Deutschland formen den Projektstandort zum idealen Dreh- und Angelpunkt für Beruf und Freizeit. Die direkte Anbindung an die Tauernautobahn, Spittal an der Drau als Bezirksstadt nur 5 Autominuten entfernt – dies ergibt natürliche Synergien! In unmittelbarer Umgebung des Projektstandorts befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens. Das Schulzentrum mit Kindergarten, Volksschule und Musikmittelschule ist für Kinder und Eltern ideal in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Spittal bietet umfangreiche Schul-, Kultur- und Arbeitsangebote, eine Fachhochschule, eine gute gesamtmedizinische Versorgung. Überzeugen Sie sich von Qualität und Reiz dieser schönen Liegenschaft. Ich freue mich auf ihren Anruf!

Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Hei 232

zwä.0 k

rmeWh/

bed (m<sup>2</sup>

arf: a)

Kla F

sse

Hei

zwä

rme

bed

arf:

Fak 2.2

tor 7

Ges  
amt  
ene  
rgie  
effiz  
ienz  
:  
Kla D  
sse  
Fak  
tor  
Ges  
amt  
ene  
rgie  
effiz  
ienz  
:

RE/MAX Impuls – Ihre Nr. 1 in Oberkärnten! Sie möchten immer als Erster informiert sein?  
Jetzt alle neuen Objekte schon einen Tag früher exklusiv nur auf [remax.at](http://remax.at)!