

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Millstatt am See **see-landhaus I Anleger I Zweitwohnsitz I PRIVATES URLAUBSPARADIES**



Objekt-Nr. OM-408178

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **399.400 €**

Ansprechpartner:  
Martina Aigner SAPPL 51 GmbH

9872 Millstatt am See  
Kärnten  
Österreich

|                       |             |                |                     |
|-----------------------|-------------|----------------|---------------------|
| Baujahr               | 2025        | Übernahmedatum | 31.12.2026          |
| Etagen                | 3           | Zustand        | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer                | 2,00        | Schlafzimmer   | 1                   |
| Wohnfläche            | 63,00 m²    | Badezimmer     | 1                   |
| Energieträger         | Holzpellets | Etage          | 2. OG               |
| Preis Garage/Stellpl. | 14.000 €    | Carports       | 1                   |
| Übernahme             | ab Datum    | Heizung        | Fußbodenheizung     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die erstaunlichste Seefarbe bietet sich kurz nach einem Regen im Sommer, wenn sich die Wolken verziehen. Türkis mit Seebлаuen Schatten! Vom geräumigen Glasbalkon aus können Sie dieses einmalige Farbenspiel genießen. Diese größte Wohneinheit im Haus bietet aber noch viel mehr: Das helle Wohnzimmer – vielleicht im Skandinavien-Stil – mit Fenstern nach Osten und praktischem Ausziehsofa, strahlt pure Gemütlichkeit aus. Die Kochnische ist funktionell, im Schlafzimmer ist besonders viel Platz. Das ideale Appartement zum Leben oder Urlauben – als Anlageobjekt, Zweitwohnsitz oder Hauptwohnsitz.

### VIELFÄLTIGE NUTZUNG

Ein Appartement im see-landhaus ist immer eine Investition in eine lebenswerte Zukunft, wahlweise als Zweitwohnsitz, Hauptwohnsitz oder als Anlegerobjekt.

Das kleine feine Appartementhaus see-landhaus <https://www.see-landhaus.at> mit seinen insgesamt 8 Appartements ist eine Rarität über dem Millstätter See in Kärnten / Österreich, versteckt in beinahe unberührter Natur in den bewaldeten Hügeln der Kärntner Nockberge. Auf 800 Metern Seehöhe – in absoluter Ruhelage und mit einem Ausblick auf See und Berge, der seinesgleichen sucht!

### BESONDERES HIGHLIGHT

Die gegebene Zweitwohnsitz-Nutzung am Gebäude. Als künftige Eigentümerin oder Eigentümer genießen Sie damit nicht nur die exklusive private Nutzung, sondern sichern sich auch den Weiterverkauf mit dieser Nutzungsmöglichkeit – eine echte Rarität an Kärntner Seen!

### MEHR ALS EINE GELDANLAGE

Aber auch für Investoren ergibt sich darüber hinaus eine interessante Möglichkeit.

Mit der Option zur touristischen Vermietung erwerben Sie nicht nur Eigentum an einem der schönsten Seen Österreichs, sondern tätigen auch ein Investment mit einer attraktiven Rendite, abhängig von der Dauer Ihrer Eigennutzung.

Als Service bieten wir ein professionelles Vermietungspaket, das alle Agenden – von der Buchungsabwicklung über die Reinigung bis zur Abrechnung – für Sie übernimmt.

Ein wachsender Markt mit stabiler Nachfrage und einem soliden Renditepotenzial.

Der Kaufpreis versteht sich als Anlegerpreis zzgl. 20% Umsatzsteuer.

Die Besichtigung eines bereits renovierten Muster-Appartements ist gegen Voranmeldung jederzeit möglich!

## Ausstattung

### RE-USE KONZEPT

Das bestehende Landhaus mit seiner ausgezeichneten Bausubstanz (Planziegel aus gebranntem Ton) wird mit viel Gespür revitalisiert und generalsaniert. Bewährtes bleibt erhalten – ganz im Sinne nachhaltiger Baukultur – und alles Überholte wird technisch und energetisch modernisiert.

Die Appartements werden freundlich und modern gestaltet. Helle Räume mit ansprechendem Design und einladender Atmosphäre. Mit strapazierfähigen Fliesenböden im Erdgeschoß, mit weiß gestrichenen Holzdecken und warmen Parkettböden im Dachgeschoss.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad

## Lage

### SEE TRIFFT HIMMEL - EIN GLÜCKSORT

Der Millstätter See ist ein Glücksort, der Raum für Begegnungen und zugleich für stille Momente bietet. Der alte Millstätter Seeadel, der sich hier schon in der Monarchie eine standesgemäße Idylle schuf, und das neue Sommerfrische-Publikum schätzen dasselbe: Urlaubs- und Naturerlebnisse, Ruheoasen und Inspirationsräume, Erfrischung und Freude!

Der Millstätter See, nur wenige Minuten vom see-landhaus entfernt, gilt als Juwel unter den Kärntner Seen. Inmitten der Nockberge herrschen frische Luft, Ruhe und unberührte Natur – ein Naturraum, der zum Wandern, Schwimmen, Fischen, Bootfahren, Entspannen und Genießen einlädt. Auf dem Millstätter Höhensteig führt beispielsweise der „Weg der Liebe“ bis zum Granattor. Eine Radtour rund um den See beträgt etwa 30 Kilometer. Golfplätze und Reiterhöfe liegen in unmittelbarer Nähe, bekannte Kärntner Skigebiete, wie Bad Kleinkirchheim mit zwei Thermen, sind nur wenige Autominuten entfernt.

### KULTUR & NATUR

Millstatt selbst ist das kulturelle Herz der Region. Das Konzertangebot ist exquisit und international, darunter die renommierten Musikwochen und das Gitarrenfestival. Geprägt von romantischen Villen und Sommerresidenzen des vorigen Jahrhunderts lädt der Ort zu gemütlichen Spaziergängen ein – oder zum Verweilen in einem der zahlreichen Cafés und Restaurants. Das Badehaus direkt am See ist ein Highlight und wird sowohl von Einheimischen als auch von Gästen sehr geschätzt. Besonders erwähnenswert ist das revitalisierte Kino-Café mit seinem marmornen 1950er-Glamour, handverlesenem Filmprogramm und Tanztees am Wochenende. Nicht zu vergessen: das berühmte Stift Millstatt, das mit Konzerten, Kunstaussstellungen und Tanzperformances kulturelle Höhepunkte bietet.

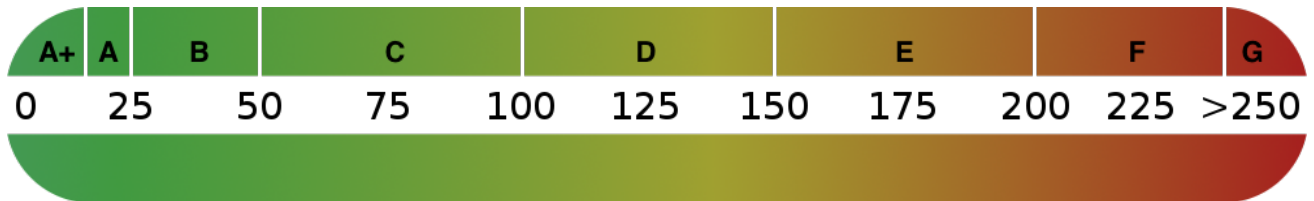
Ein Leben in und mit intakter Natur – und doch nur einen Steinwurf entfernt vom See und den Annehmlichkeiten einer Stadt: Kultur, Sport und Freizeitangebote liegen in Reichweite.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 42,00 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | A+, A             |



## Exposé - Galerie



Lage im see-landhaus



# Exposé - Galerie



© zuchna VR

Traumhafter Seeblick



Hell, modern mit Blick!



# Exposé - Galerie



Lage am See Luftaufnahme



Marina Millstatt



# Exposé - Galerie



Stift Millstatt



Schwäne in Millstatt



# Exposé - Galerie



See vom Ostufer aus



Aussicht im Winter



# Exposé - Grundrisse



DG Grundriss TOP 8



see-landhaus\_Gesamtanlage

# Exposé - Grundrisse



**DACHGESCHOSS**  
**Top 6, Top 7, Top 8**

