

## **Ein Haus mit 3 Wohnbereichen in Seeboden**



**Objektnummer: 6160/112**

**Eine Immobilie von Avestra Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9871 Seeboden am Millstätter See
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Kaufpreis:</b>	475.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Cornelia Gasser**

Avestra Immobilien  
Muchargasse 19  
9900 Lienz

T +43 676 601 49 06

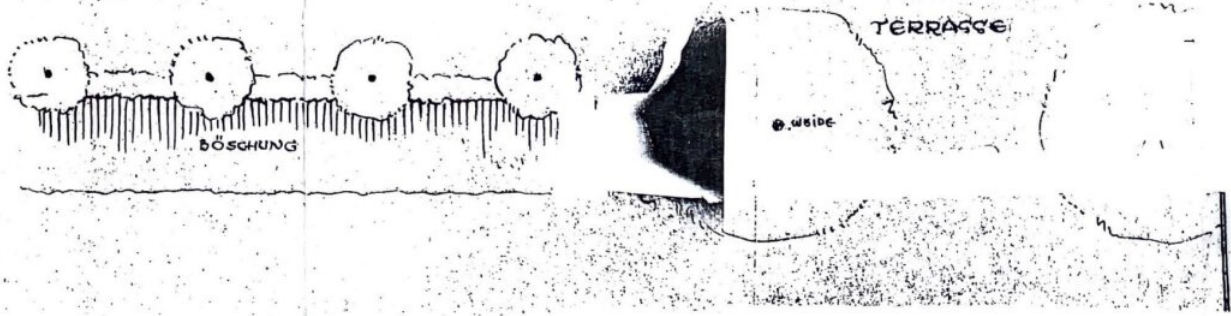
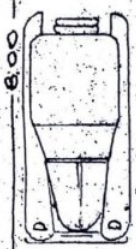
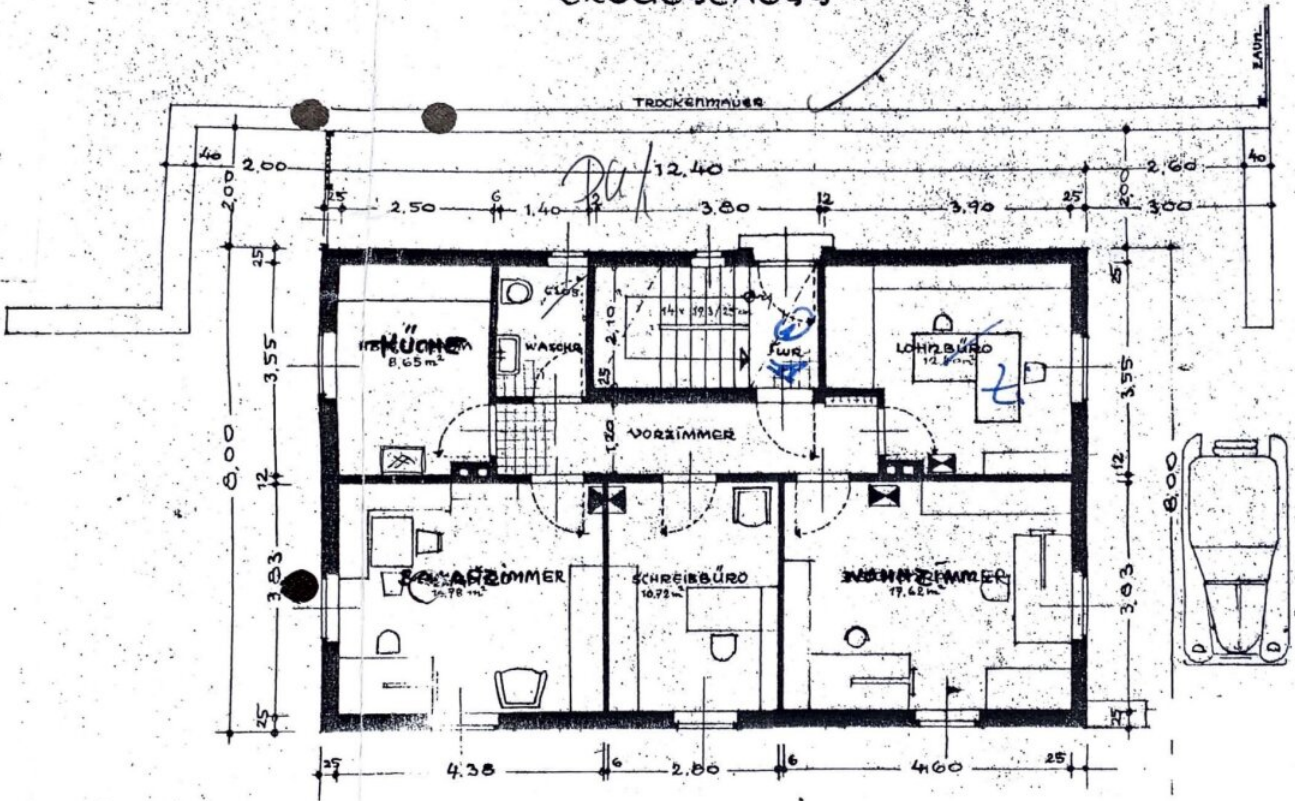
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





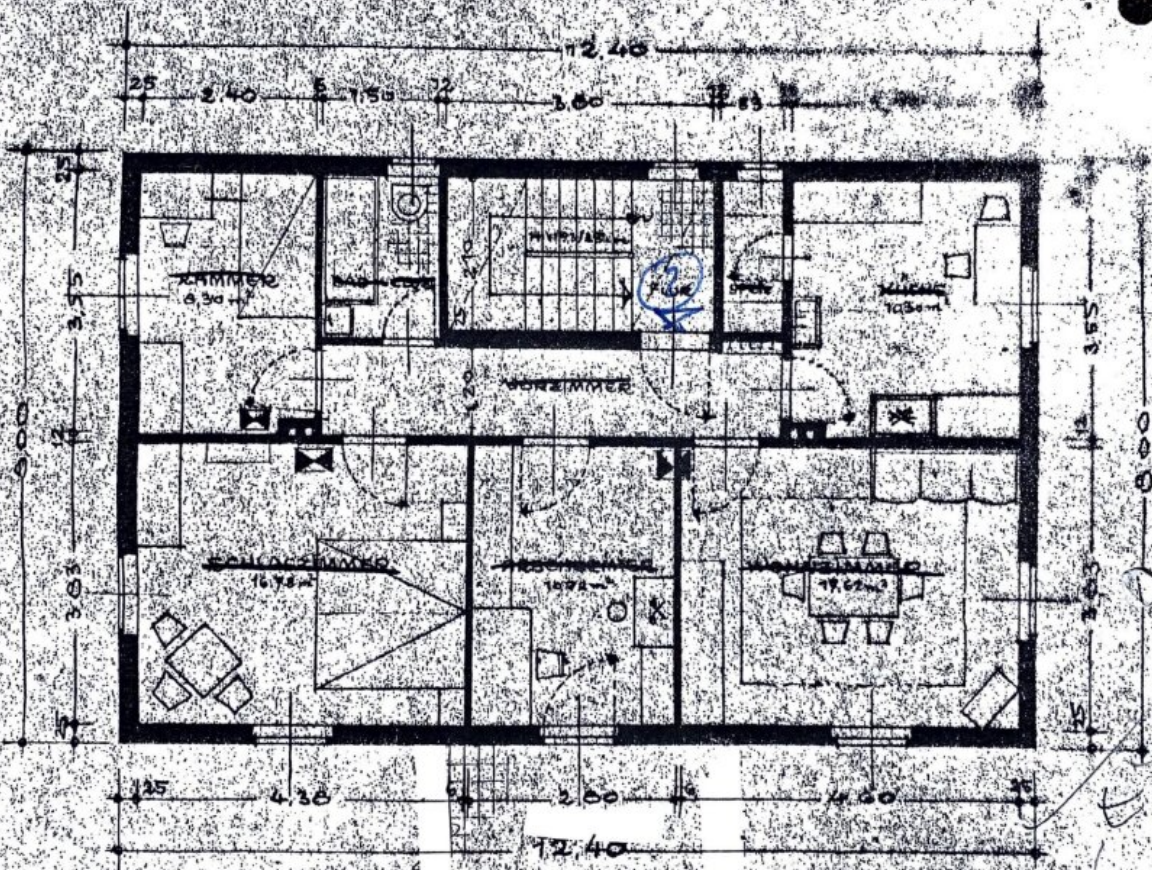


# ERDGESCHOSS



STRASSEZUFABRT

# 1. STOCKWERK



Handwritten notes: E.O., E.O.

## NEUBAU A. NIEDERMÜHLBICHLER IN SEEBODEN

~ DECKBLATT zum EINGABEDPLAN ~

BAUMEISTER

Alois Niedermühlbichler

Bauunternehmung für Hoch- u. Tiefbau

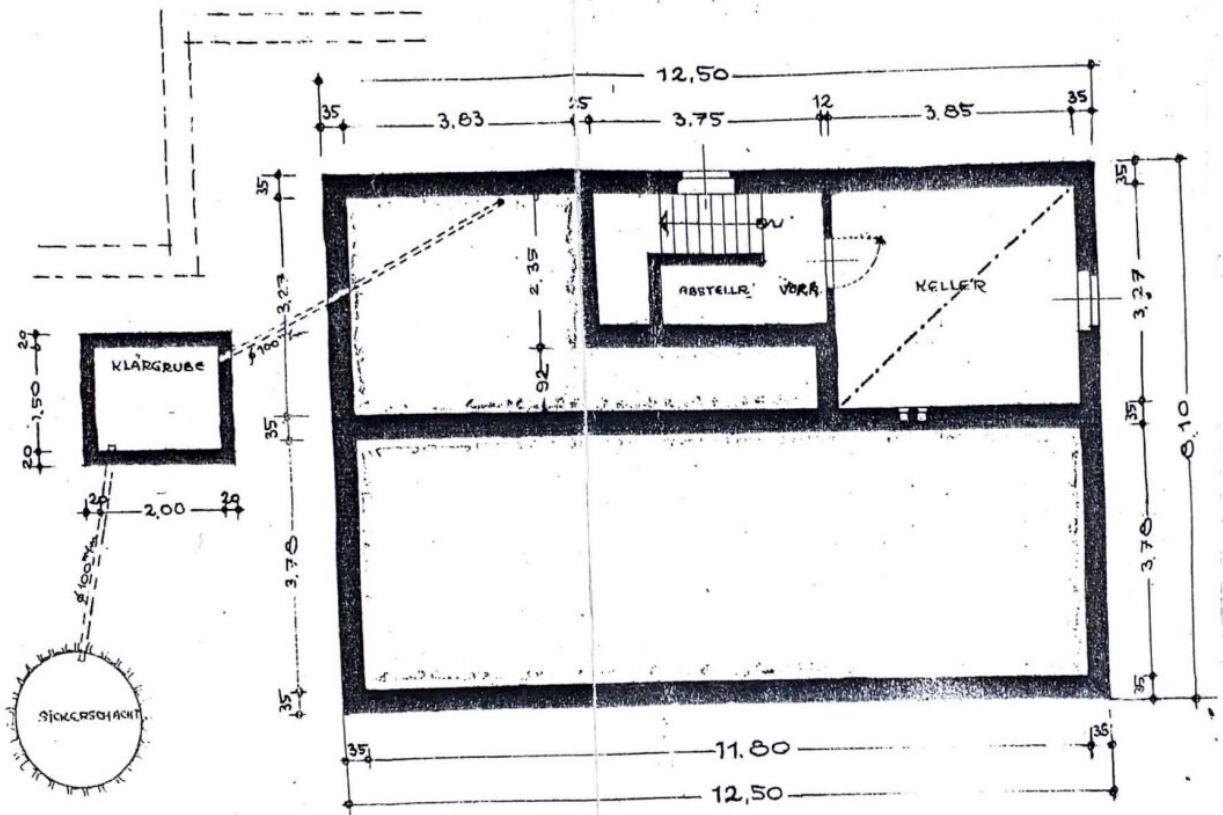
Seeboden a. Müllstättersee

Ruf. Signal 408

*Alois Niedermühlbichler*

1953

# KELLERGEOSHOSS





## Objektbeschreibung

Im touristischen Seeboden am Millstättersee wird dieses elegante Haus angeboten, das auf einer leichten Anhöhe mit zwei Gärten auf verschiedenen Ebenen gebaut ist.

Das Strandbad des Millstättersees liegt nur 600 Meter vom Haus entfernt und das charmante Zentrum von Seeboden mit Geschäften, Restaurants und Supermärkten erreichen Sie ebenfalls in 5 Gehminuten.

Allgemein: Das Haus wurde 1953 erbaut und seitdem größtenteils renoviert. So ist das Haus beispielsweise mit einem Vollwärmeschutz und neuen Kunststofffenstern ausgestattet.

Beheizt wird das Ganze mit Fernwärme, verfügt aber auch über diverse Anschlüsse für Holzöfen. Sämtliche Rohrleitungen im gesamten Gebäude wurden ersetzt, darunter Wasserleitungen, Zentralheizungsleitungen und Elektroleitungen. Insgesamt gibt es auf jeder Etage einen Wohnbereich mit eigenem Eingang.

Die Wohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss sind bezugsfertig und mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Auch die Badezimmer wurden vor einigen Jahren modernisiert. Im Dachgeschoss muss noch eine Küche eingebaut werden. Anschlüsse sind hierfür bereits vorhanden und können nach eigenem Ermessen genutzt werden. Zusätzlich gibt es unter dem Dach noch weitere Räume, die derzeit als Stauraum genutzt werden.

### Aufteilung

Die Wohnbereiche sind über das zentrale Treppenhaus über je eine eigene Eingangstür erreichbar. Die Aufteilung im Erd- und Obergeschoss sind nahezu identisch und verfügen jeweils über ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Auf diesen 2 Ebenen gibt es eine Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss sind etwas kleiner. Hier gibt es einen Raum mit Anschlüssen für eine Küche, 2 weitere Zimmer und ein Badezimmer.

### Außenbereich

An der Seite des Hauses befindet sich eine Garage auf Straßenniveau. Vor dem Haus und an der Seite des Hauses ist Platz für ca. 5 weitere Autos. Am unteren Garten grenzt ein Nebengebäude an, welches derzeit als "Hunde Schlafzimmer" dient. Deshalb zeigen die Fotos einen Metallzaun, der jedoch leicht entfernt werden kann. Dieses Nebengebäude mit Gartenbereich wäre ideal für ein Sommerhaus/Außenküche/Wohnbereich.

Auf der Rückseite grenzt ein weiterer Raum an, in dem wiederum Strom und Wasser zur Verfügung stehen, sodass auch eine Umgestaltung in eine alleinstehende Wohneinheit

möglich wäre.

An der Rückseite des Hauses geht es über eine Natursteintreppe in den oberen Garten führt. Dies ist ein großer grüner Garten mit Obstbäumen, in dem Sie entspannen können. Dieser Garten ist teilweise, sozusagen über den Garagen angelegt.

### **Wichtige Merkmale**

Ganzjährig sehr sonnige Lage, Wohnfläche ca. 240 m<sup>2</sup>, Gesamtgrundfläche ca. 761 m<sup>2</sup>. Weitgehend renoviert und bezugsfertig, Dorfzentrum Seeboden und Millstättersee in wenigen Gehminuten erreichbar, zentral gelegen zu den Annehmlichkeiten

### **Standort**

Das Haus liegt auf einem erhöhten Teil von Seeboden, etwas abseits vom Trubel, aber in fußläufiger Entfernung zu Restaurants und dem Ufer des Millstätter Sees. Zwei große Supermärkte sind nur ca. 200 Meter vom Haus entfernt. Spittal an der Drau ist in 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel u.a. nach Spittal befinden sich quasi direkt vor der Haustür. Die Autobahnausfahrt A10 ist nur 2 Autominuten entfernt. Der Golfplatz, die Burg Sommeregg und verschiedene Sehenswürdigkeiten liegen in unmittelbarer Nähe. Wichtige Einrichtungen wie Schulen, Geschäfte, Ärzte finden Sie direkt in Seeboden. Das Skigebiet Goldeck ist nur ca. 10 Autominuten vom Haus entfernt und die Skigebiete Katschberg und Bad Kleinkirchheim erreichen Sie mit dem Auto in ca. 25 Minuten. Weitere Sportmöglichkeiten wie beispielsweise Mountainbiken, Wandern, Tennis, Wandern und Windsurfen können in unmittelbarer Nähe ausgeübt werden. Für einen Besichtigungstermin oder weitere Informationen können Sie uns gerne kontaktieren. Wir beraten Sie gerne!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Polizei <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap