



#0015000620

Ein besonderes Sommerhaus mit riesigem Grundstück Nähe Millstätter See

9871 Seeboden



Kaufpreis: 499.000,00 €

Wohnfläche: 158,00 m²

IHR BETREUER



Ing. Edith Pirker
Immobilienmaklerin
Raiffeisen Immobilien Kärnten
edith.pirker@rai.immo
+43 664 627 54 50





BESCHREIBUNG

Auf einem 2.227 m² großem Grundstück mit vollständiger Baulandwidmung befindet sich dieses einzigartige historische Gebäude, ursprünglich vermutlich ein "Brauhaus", das derzeit als Sommerhaus für den Familienurlaub verwendet wird bzw. auch touristisch vermietet wird. Die wunderschöne dörfliche Lage in Treffling oberhalb des Millstätter Sees und der Burgruine Sommereg, der eindrucksvolle Blick auf den Sportberg Goldeck und nicht zuletzt der zauberhafte Garten mit Pool direkt vor dem Wohnhaus versprechen unvergessliche Sommertage und Sommerabende, hier werden Erinnerungen fürs Leben geschaffen. Die altherwürdigen Mauern sind von außen sichtbar, steingemauert und archaisch anmutend. Das Eingangsportal begrüßt mit einer dunklen Holzrahmentüre und massiver Natursteinvorlegestufe und einer zentral angeordneten Laterne. Im Inneren ist ebenfalls uralte Handwerkskunst in Form von gemauerten Gewölben sichtbar, passende Natursteinböden in großflächigem Format fügen das stimmige Gesamtbild zusammen.

LAGE:

Seeboden am Millstätter See - Ortschaft Treffling

Die Marktgemeinde Seeboden befindet sich am Westufer des Millstätter Sees und zählt in etwa 6.600 Einwohner. Die Ortschaft besitzt eine hervorragende Infrastruktur und ist zudem nur 5 Autominuten von der Bezirksstadt Spittal an der Drau entfernt. Seeboden ist neben Millstatt einer der Hauptorte entlang des Millstätter Sees und eine beliebte Urlaubsdestination.

Aktivurlauber finden hier ein breites Angebot an Aktivitäten. Schwimmen, Wassersport, Tennis, Reiten, Radfahren, Golfen, Fischen etc. - hier ist wirklich für jeden etwas dabei. Die Region Millstätter See ist auch ein hervorragendes Wandergebiet - auf kinderwagentauglichen bis zu anspruchsvollen Routen kann man hier die wunderschöne Bergwelt erkunden. Und Freunde des Nervenkitzels können hier auch Paragleiten und Drachenfliegen.

Im Winter ist der Weg auf die Pisten der umliegenden Schigebiete Goldeck, Bad Kleinkirchheim und Katschberg nicht weit. See trifft Berg ist hier das Motto. Seeboden hat sich in den letzten Jahren zu einem begehrten Standort am Millstätter See mit bester Verkehrsanbindung, hoher Lebensqualität und stetig steigender Nachfrage entwickelt.

ENTFERNUNGEN:

Seeboden Millstätter See 5 Minuten 3,7 km

Goldeck Bergbahnen Talstation 17 Minuten 10 km

Spittal an der Drau 12 Minuten 7,8 km

Villach 37 Minuten 47 km

Grado obere Adria 2 Stunden 39 Minuten, 222 km

Salzburg 1 Stunde 52 Minuten, 148 km

München 3 Stunden 23 Minuten, 276 km

**DAS OBJEKT:**

Auf der Liegenschaft befindet sich neben dem steingemauerten Wohnhaus noch die Poolanlage, und ein Nebengebäude mit altem Sägegatter und Werkräumen sowie überdachter Lagerfläche. Das gesamte Grundstück ist als Bauland Dorfgebiet gewidmet und befindet sich im digitalen Grenzkataster. Die Widmung ist nicht an eine Baupflicht gebunden, die große Grundstücksfläche lässt, abgesehen von der derzeitigen Nutzung, breit gefächerte Verwendungsmöglichkeiten zu. Die Zufahrt ist an der Nordseite und westseitig öffentlich und asphaltiert.

Das Wohnhaus ist unterteilt in Erdgeschoß mit Vorraum Stiegenhaus, Kellerabgang, Rauchkuchl (ursprünglicher Zustand), Werkstatt und Garage (über nordseitige Tore zufahrbar), Gang zum Kinderzimmer und zur Sommerküche mit Dusche, WC und Waschraum, Ausgang zur Laube mit Terrasse und Poolbereich.

Im Obergeschoß findet man zwei große Schlafzimmer und einen sehr großen Wohnraum mit angeschlossener Wohnküche und WC.

Über eine Treppe erreicht man auch das Dachgeschoß, das Dach wurde erst kürzlich erneuert.

Es wurde von 2007 bis ca. 2014 einige Renovierungen und Erneuerungen durchgeführt:

- Kamin erneuert,
- neuer Warmwasserboiler
- Kanalanschluss
- neuer Hauptwasseranschluss
- komplett neues Dach
- neue Schwimmbadpumpe
- neuer Haupt-E-Verteiler (im Nebengebäude)

Die Fenster sind ebenfalls modernisiert, 2-Scheiben Holzisoliertglasfenster.

Böden: Natursteine, Fliesen, Terracotta, Holzschiffböden bzw. Dielenböden

Heizung: keine zentrale Heizung, Heizmöglichkeit in Form eines Einzelofens mit Holz beheizt

Warmwasser: E-Boiler,

Mauern: steingemauert, verputzt, bzw. auf Sicht außen,

Dachdeckung: Tondach,

alter Baumbestand,

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne zeigen wir Ihnen diese außergewöhnliche Liegenschaft mit dem besonderen Flair in der Nähe des Millstätter Sees und inmitten der Oberkärntner Bergwelt.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie

Haus

Nutzung

Wohnen

Vermarktungsart

Kauf

Baujahr

1600

Heizung

Ofen: Holz

FLÄCHEN

Wohnfläche

ca. 158 m²

Nutzfläche

68,00 m²

Gesamtfläche

ca. 226 m²

Grundfläche

2.227,00 m²

Kellerfläche

75,00 m²

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	499.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	499.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Kosten lt. Tarif
--------------------	------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[GP EG](#)

[GP 1. OG](#)

[Lageplan](#)

[Raumordnung](#)

