

**Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung am Millstätter See – Ihr neues Zuhause wartet. Auch perfekt für Anleger.**



Wohn-/Esszimmer - Wohnung - Seeboden - kaufen

**Objektnummer: 2103**

**Eine Immobilie von VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9871 Seeboden am Millstätter See
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	51,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Fritz**

VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.  
Pernhartgasse 7  
9020 Klagenfurt am Wörthersee





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **51m<sup>2</sup> großes Apartment** welches sich in einem **1920 erbauten Haus befindet und 2020/2021 komplett entkernt und neu saniert wurde.**

**Objektvideo:** [https://youtu.be/\\_Gef5H28OYk](https://youtu.be/_Gef5H28OYk)

Aufgeteilt ist diese Wohnung in ein geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich, eine Küchenzeile im Wohnbereich, ein geräumiges Badezimmer mit WC und zwei gleich große Schlafzimmer. Vom Hauptschlafzimmer gelangt man auf die ca. 23m<sup>2</sup> große Terrasse, welche durch ein wunderschönes Hochbeet vom Garten räumlich getrennt wird.

**Diese 3 Zimmer Wohnung wird vollausgestattet und vollmöbliert verkauft.** Dies versteht sich inklusive Inventar (zb.: Geschirr, Bettwäsche, Handtücher, Polster, Decken, etc.). In der Wohnküche wurde eine maßgefertigte Tischlerküche eingebaut mit Geschirrspüler, Backrohr, Ceranfeld (induktiv), Mikrowelle und einem freistehenden Kühlschrank. Im Wohnzimmer steht ein ausziehbares Sofa mit Stauraum. Im ersten Schlafzimmer befindet sich ein Boxspringbett (180cmx200cm) mit Stauraum und ein Kleiderschrank. Im zweiten Schlafzimmer stehen 2 Einzelbetten und ein Kleiderschrank.

Im Haus befindet sich im Erdgeschoß eine Waschküche mit zwei Waschmaschinen und zwei Trocknern.

Das Apartment verfügt über einen **gemeinschaftlich genutzten Garten mit Sitzgruppe, Liegen, Hollywood Schaukel und Grillmöglichkeiten.**

Geheizt wird das Haus mit einer Luftwärmepumpe über eine Fußbodenheizung, welche in den Apartments mittels Thermostat regelbar ist. Am Dach befindet sich eine **6kwp Bramac PV Anlage in den Dachziegeln integriert.**

Das Apartment ist mit W-Lan, Internet TV und Smart TV Geräten ausgestattet. **Ein Außenstellplatz ist im Preis inkludiert.**

Die Hauseingangstüre hat ein Zahlenschloss, sowie ein zentrales Schlüsselsystem.

Die Lage des Apartments ist jedoch das Highlight, da man in nur ca. 5 Gehminuten beim See ist. Auch andere wichtige teile der Infrastruktur Seebodens sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen wie zum Beispiel ein Supermarkt, ein Greissler und der Hauptplatz welcher alle möglichen Arten von Geschäften beherbergt.

Die Kurgemeinde Seeboden ist bekannt für ihre zahlreichen Wander- und Radwege. Erkunden Sie die prächtigen Nockberge sowie den malerischen Millstätter See - das Juwel Kärntens.

Die Auslastung der Ferienwohnung in den Hauptsaisonen liegt bei ca. 85%. Aktuell ist die Wohnung bis Herbst 2025 schon gut gebucht.

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eine eigene Haftung ist ausgeschlossen.

**Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, vereinbaren wir gerne für Sie einen unverbindlichen Beratungstermin bei unseren Spezialisten der Volksbank Kärnten eG.**

Wir bitten Sie aus rechtlichen Gründen, Anfragen zur Liegenschaft ausschließlich per E-Mail an [nicole.fritz@vbkn.at](mailto:nicole.fritz@vbkn.at) zu stellen.

**Info unter:**

VB Realitäten, Nicole Fritz,

Handy: 0660 14 14 200

T: +43 (0)5 09 09-8011

F: +43 (0)5 09 09-9011

M: [nicole.fritz@vbkn.at](mailto:nicole.fritz@vbkn.at)

Besuchen Sie uns auf unserer Homepage unter [www.volksbank-kaernten.at/immobilien](http://www.volksbank-kaernten.at/immobilien)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv zu.

[Suchagent anlegen](#)

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 <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <4.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap