

9871 seeboden

Exklusives Penthouse direkt am Millstätter See



Kaufpreis
5.222.000 €

Wohnfläche
150 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
Immobilien Zippold GmbH

Tanja Michel
08917958199
h.zippold@immobilien-zippold.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m ²
Zimmer	4
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	20
Balkon / Terrassenfläche	118 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	5.222.000 €
Außencou rtage	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt
Kaufpreis / qm	34.847 €
stp_tiefgarage_stellplatzkaufp reis	38.50 0 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	19.10.2026
Endenergiebedarf	83.20
Primär-Energieträger	FERN

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Heizungsart	Fernwärme Fußbodenheizung
Kabel / Sat-TV	Ja

Lage-Beschreibung

LAGEBESCHREIBUNG – EXKLUSIVES WOHNEN DIREKT AM MILLSTÄTTER SEE

Ein außergewöhnlicher Ort. Eine traumhafte Kulisse. Ein Lebensgefühl, das jeden Tag zu etwas Besonderem macht.

Die exklusive Wohnanlage AMAVI entsteht in einer der begehrtesten Wohn- und Ferienregionen Kärntens – direkt am wunderschönen Millstätter See in Seeboden.

Eingebettet in die beeindruckende Landschaft der Kärntner Nockberge und umgeben von glasklarem Wasser, grünen Wäldern und majestätischen Bergpanoramen, bietet diese besondere Lage eine einzigartige Kombination aus Natur, Erholung, Privatsphäre und höchster Lebensqualität.

.....
Online-ID:
YXSVKUD
.....

Objekt-Nr.:
48249TM
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Der Millstätter See zählt zu den schönsten und beliebtesten Seen Österreichs. Sein türkisblau schimmerndes Wasser, die malerischen Uferlandschaften und das beinahe mediterrane Flair machen die Region zu einem außergewöhnlichen Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen.

DIREKT AM SEE – EIN PRIVILEG DER EXTRAKLASSE

Das absolute Highlight der Wohnanlage AMAVI ist ihre unmittelbare Lage am Millstätter See mit eigenem Seezugang für die Bewohner.

Stellen Sie sich vor, Sie beginnen Ihren Tag mit einem erfrischenden Bad im kristallklaren Wasser, genießen die ersten Sonnenstrahlen am Seeufer oder lassen den Abend bei einem traumhaften Sonnenuntergang über dem Wasser ausklingen.

Hier wird der See zum festen Bestandteil Ihres täglichen Lebens.

Für Liebhaber des Wassersports und der exklusiven Freizeitgestaltung besteht darüber hinaus die besondere Möglichkeit, ein eigenes Bootshaus zusätzlich zu erwerben.

Ob eine entspannte Bootsausfahrt, Segeln, Stand-up-Paddling oder einfach das Genießen der einzigartigen Atmosphäre – der Millstätter See eröffnet unzählige Möglichkeiten, das Leben am Wasser in vollen Zügen zu genießen.

SEEBODEN UND MILLSTATT – LEBENSQUALITÄT AUF HÖCHSTEM NIVEAU

Die beliebten Orte Seeboden und Millstatt begeistern mit ihrem besonderen Charme, gepflegten Seepromenaden, gemütlichen Cafés, ausgezeichneten Restaurants und einem abwechslungsreichen Freizeit- und Kulturangebot.

Hier verbinden sich Kärntner Gastfreundschaft, gehobene Gastronomie und eine entspannte Lebensart zu einer Atmosphäre, die gleichermaßen Erholung und Inspiration bietet.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, medizinische Einrichtungen sowie weitere Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich in der Region.

Auch die nahegelegene Bezirksstadt Spittal an der Drau bietet eine umfassende Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen und vielfältigen Dienstleistungen.

EIN PARADIES FÜR NATUR- UND SPORTLIEBHABER

Die Region Millstätter See bietet zu jeder Jahreszeit eine außergewöhnliche Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten.

Im Sommer laden das angenehm temperierte Seewasser, wunderschöne Badeplätze, Segelmöglichkeiten und zahlreiche Wassersportangebote zu aktiven und erholsamen Stunden ein.

Die umliegende Bergwelt begeistert mit abwechslungsreichen Wanderwegen, traumhaften Aussichtspunkten, Mountainbike-Strecken und weitläufigen Naturlandschaften.

Auch Golfliebhaber kommen auf ihre Kosten: Der Golfclub Millstätter See bietet ein attraktives Golferlebnis inmitten einer beeindruckenden Berg- und Seekulisse.

In den Wintermonaten verwandelt sich die Region in einen idealen Ausgangspunkt für zahlreiche Aktivitäten. Die Kärntner Skigebiete, darunter Bad Kleinkirchheim und das Goldeck, bieten vielfältige Wintersportmöglichkeiten.

Damit vereint die Lage von AMAVI die Vorzüge einer exklusiven Sommerresidenz mit der Attraktivität eines ganzjährig nutzbaren Wohnsitzes.

ATTRAKTIVE ERREICHBARKEIT UND INFRASTRUKTUR

Trotz der idyllischen Lage direkt am See überzeugt die Region durch ihre gute Verkehrsanbindung.

Über die nahegelegene Tauernautobahn A10 sind sowohl die Landeshauptstadt Klagenfurt als auch Villach, Salzburg und weitere überregionale Ziele gut erreichbar.

Die Bahnanbindung über Spittal-Millstättersee bietet zusätzliche Reisemöglichkeiten.

Damit eignet sich die Region sowohl für Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt nach Kärnten verlegen möchten, als auch für Käufer, die einen exklusiven Rückzugsort in einer der schönsten Seenlandschaften Österreichs suchen.

AMAVI – EINE LAGE, DIE MAN NICHT REPRODUZIEREN KANN

Was diese Immobilie so außergewöhnlich macht, ist die seltene Verbindung aus unmittelbarer Seenähe, eigenem Seezugang, traumhaftem Bergpanorama und exklusivem Wohnkomfort.

Besonders die Penthousewohnung im obersten Geschoss eröffnet mit ihrer großzügigen Dachterrasse und dem privaten Swimmingpool ein unvergleichliches Wohngefühl.

Genießen Sie den beeindruckenden Blick über den Millstätter See, die Ruhe der umliegenden Natur und die Freiheit, jederzeit zwischen Ihrem privaten Pool und dem See wählen zu können.

Hier entsteht weit mehr als eine exklusive Wohnadresse. Hier entsteht ein persönlicher Rückzugsort, an dem sich Natur, Architektur und Lebensqualität auf einzigartige Weise begegnen.

AMAVI – Wo der Millstätter See zu Ihrem Zuhause wird und sich jeder Tag wie Urlaub anfühlt.

Ausstattungs-Beschreibung

AUSSTATTUNG UND RAUMAUFTEILUNG – EXKLUSIVITÄT BIS INS KLEINSTE DETAIL

Die außergewöhnliche Penthousewohnung der exklusiven Wohnanlage AMAVI am Millstätter See vereint großzügige Architektur, eine durchdachte Raumgestaltung und modernen Wohnkomfort mit einer beeindruckenden Dachterrasse und einem eigenen privaten Swimmingpool.

Auf 149,84 m² Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Wohnkonzept, das lichtdurchflutete Räume, hochwertige Materialien und eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereichen in den Mittelpunkt stellt.

Die 118,04 m² große Dachterrasse mit privatem Swimmingpool erweitert den Wohnraum auf einzigartige Weise und schafft ein außergewöhnliches Lebensgefühl mit traumhaftem Panoramablick über den Millstätter See.

Mit einer Gesamtfläche von 267,88 m² aus Wohnfläche und Dachterrasse bietet dieses Penthouse ein beeindruckendes Maß an Großzügigkeit und Privatsphäre.

FLÄCHENÜBERSICHT

Wohnfläche: 149,84 m²

Private Dachterrasse: 118,04 m²

Gesamtfläche aus Wohnen und Terrasse: 267,88 m²

Eigener privater Swimmingpool auf der Dachterrasse

RAUMAUFTEILUNG LAUT GRUNDRISS

Großzügiger Eingangs- und Erschließungsbereich
Weitläufiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit gemütlicher Lounge-Zone
Offen gestalteter Essbereich mit Platz für eine großzügige Esstafel
Offener Küchenbereich mit zentraler Kochinsel laut Planung
Drei komfortable Schlafbereiche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
Master-Schlafbereich mit angrenzendem Sanitärbereich
Weitere Badezimmer mit Badewanne beziehungsweise Dusche laut Planung
Zusätzliche Sanitäreinrichtungen
Praktische Abstell- und Nebenflächen
Durchdachte Flur- und Verbindungsbereiche
Mehrere direkte Zugänge zu den Terrassenflächen
Die großzügige Raumgestaltung schafft ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen und ermöglicht sowohl gesellige Stunden im offenen Wohnbereich als auch entspannte Rückzugsmöglichkeiten in den privaten Schlafbereichen.

HOCHWERTIGE INNENAUSSTATTUNG

Die geplante Bauausführung verbindet zeitgemäße Materialien mit einer klaren, eleganten Gestaltung.

Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
Hochwertig wirkende Feinsteinzeugbeläge auf den Terrassen
Raumhohe Fliesen in den Badezimmern
Moderne Sanitärausstattung mit Badewanne beziehungsweise Dusche gemäß Planung
Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort
Dreifach-Isolierverglasung für verbesserten Wärme- und Schallschutz
Fenster mit außenliegender Aludeckschale
Elektrisch betriebene Jalousien als komfortabler Sonnenschutz
Moderne Wohnungseingangstüren mit Aluminium-Türelementen gemäß Baubeschreibung
Weiß beschichtete Innentüren
Zeitgemäße Elektro- und Gebäudeausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Die sorgfältig geplante Materialauswahl schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstreicht den exklusiven Charakter dieser besonderen Immobilie.

PRIVATE DACHTERRASSE – IHR PERSÖNLICHES PARADIES

Das absolute Highlight dieser Penthousewohnung ist die beeindruckende 118,04 m² große Dachterrasse mit eigenem Swimmingpool.

Hier genießen Sie ein unvergleichliches Gefühl von Freiheit, Privatsphäre und exklusivem Wohnen.

Großzügige private Dachterrasse
Eigener Swimmingpool
Weitläufige Sonnen- und Liegeflächen
Platz für eine stilvolle Outdoor-Lounge
Attraktive Terrassenbereiche entlang der Wohnräume
Feinsteinzeug-Terrassenbeläge laut Baubeschreibung
Direkte Zugänge aus mehreren Wohnbereichen
Traumhafter Panoramablick über den Millstätter See
Eindrucksvoller Blick auf die umliegende Kärntner Bergwelt
Exklusives Ambiente im obersten Geschoss

MODERNE GEBÄUDETECHNIK UND ENERGIEEFFIZIENZ

Auch die technische Gebäudeausstattung wurde mit Blick auf zeitgemäßen Wohnkomfort und Energieeffizienz geplant.

Fernwärmeanschluss zur Wärmeversorgung
Fußbodenheizung laut vorliegenden Leistungsangaben
Energieeffiziente Bauweise mit Wärmedämmverbundsystem
Dreifach verglaste Fenster
Elektrischer Sonnenschutz
Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 21,6 kWp laut Energieausweis
Geplanter Personenaufzug zur komfortablen Erschließung
Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung
Anschluss an das örtliche Kanalnetz
Energiekennzahlen laut Energieausweis:

Heizwärmebedarf (HWB Ref,SK): 44,0 kWh/m²a
HWB-Energieeffizienzklasse: B
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 0,75
fGEE-Energieeffizienzklasse: A

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.10.2026.
Endenergiebedarf für die Wärme beträgt kWh/(m²*a).
Endenergiebedarf für den Strom beträgt kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben.

Maklerprovision:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Leistung, d.h. durch den Nachweis oder die Vermittlung zustande. Wir weisen darauf hin, dass dieses Angebot ausschließlich für Sie bestimmt ist und ohne unser Einverständnis nicht an Dritte weitergegeben werden darf. Sollte Ihnen das Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie uns dies unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Wenn durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung ein Vertrag zustande kommt, ist die Mieterprovision in Höhe von 3 % zzgl. MwSt. am Tage des Vertragsabschlusses verdient und fällig.

Objekt-Titel

Exklusives Penthouse direkt am Millstätter See

Objektbeschreibung

Millstätter See - Penthouse - direkt am See mit eigenem Zugang

Diese exklusive Wohnung bietet ca. 150 m² Wohnfläche und überzeugt durch moderne Architektur, besonders hohe Räume, lichtdurchflutete Wohnbereiche und ein großzügiges, durchdachtes Raumkonzept.

Der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Küche und großen Fensterfronten schafft ein einzigartiges Wohnambiente. Drei geräumige Schlafzimmer, zwei elegante Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie praktische Nebenräume bieten höchsten Wohnkomfort.

Ein absolutes Highlight ist die ca. 118 m² große Terrasse mit privatem Pool und Whirlpool. Die großzügige Außenfläche bietet viel Platz zum Sonnenbaden, Entspannen und Genießen und vermittelt ein exklusives Urlaubsgefühl in den eigenen vier Wänden.

Hochwertige Ausstattung, großzügige Raumhöhen und die harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich machen diese Immobilie zu einem besonderen Wohnenerlebnis.

Die Kombination aus luxuriösem Penthouse, privatem Swimmingpool, außergewöhnlich großer Dachterrasse, traumhaftem Seepanorama und eigenem Seezugang macht diese Immobilie zu einer echten Besonderheit.

AMAVI – Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach nur wohnen, sondern außergewöhnlich leben möchten.

Ein Bootshaus direkt am Seeufer kann zusätzlich erworben werden.

Impressionen



