



OBERMILLSTATT



Privatverkauf - provisionsfrei

EXPOSÉ

Haus mit traumhaftem See- und Alpenblick in Obermillstatt

720.000 €

Kaufpreis

8

Zimmer

180 qm

Wohnfläche

1.426 qm

Grundstücksfläche

2 separate Wohneinheiten

2 km zum See

Garten mit Berg- und Seeblick

Sauna

In wunderschöner Aussichtslage in Obermillstatt, nur rund 2 km vom Millstätter See entfernt, befindet sich dieses großzügige und gepflegte Wohnhaus auf einem ca. 1.500 m² großen Grundstück. Besonders reizvoll ist der **freie Panoramablick auf den Millstätter See und die umliegende Kärntner Bergwelt**.

Das in den 1980er-Jahren errichtete Haus verfügt über ca. **180 m² Wohnfläche** und bietet durch seine großzügige Raumaufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Besonderheit sind die **zwei separate Wohneinheiten**, die jeweils über eine eigene Küche und entsprechende Sanitärräume verfügen. Dadurch eignet sich das Haus hervorragend für eine größere Familie, zum Mehrgenerationenwohnen oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen ein **Wintergarten im unteren Wohnbereich**, eine **Sauna**, ein **Kamin** sowie ein eigenes **Klavier-/Musikzimmer**. Eine Garage gehört ebenfalls zum Haus.

Der weitläufige Garten bietet viel Platz zum Entspannen, für Familie und Freizeit und unterstreicht gemeinsam mit der ruhigen Aussichtslage den besonderen Charakter der Immobilie.

ÜBERBLICK

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

- ca. 180 m² Wohnfläche
- ca. 1.500 m² Grundstück
- zwei separate Wohneinheiten
- jeweils eigene Küche und Sanitärräume
- freier See- und Alpenblick
- Wintergarten
- Sauna
- Kamin
- Klavier-/Musikzimmer
- Garage
- großzügiger Garten
- nur ca. 2 km vom Millstätter See entfernt
- Anwesen liegt am Ende einer verkehrsberuhigten Sackgasse
- gepflegter Zustand
- Privatverkauf - provisionsfrei

Das Haus bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Platzangebot, vielseitiger Nutzbarkeit und einer besonderen Aussichtslage oberhalb des Millstätter Sees.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich. Weitere Informationen stellen wir bei Interesse gerne zur Verfügung.



DIE LAGE

Obermillstatt

Das Haus befindet sich in **Obermillstatt auf dem sonnigen Hochplateau oberhalb des Millstätter Sees**. Die erhöhte Lage verbindet Ruhe und Natur mit einem beeindruckenden Blick auf den See und die umliegende Kärntner Bergwelt.

Der **Millstätter See ist nur rund 2 km entfernt** und bietet im Sommer zahlreiche Möglichkeiten zum Baden, Wassersport und Entspannen. Das Strandbad in Millstatt ist schnell erreichbar; auch für die Wintermonate stehen in der Region entsprechende Freizeit- und Hallenbadangebote zur Verfügung.

Des Weiteren bietet Obermillstatt eine **Grundschule mit Kindertagesstätte**, die sich in direkter Nähe zur Immobilie befinden und fußläufig bequem erreichbar sind.

Wander- und Spaziermöglichkeiten beginnen praktisch direkt vor der Haustür. Auch Radfahrer und Mountainbiker finden rund um den Millstätter See und in den umliegenden Nockbergen ein vielseitiges Wegenetz. Ein **Golfplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso Reitsporteinrichtungen.**

Im Winter sind mehrere **Skigebiete innerhalb von etwa 30 Minuten Fahrzeit erreichbar**. Damit eignet sich die Lage hervorragend als Ausgangspunkt für Sommer- und Wintersport gleichermaßen.

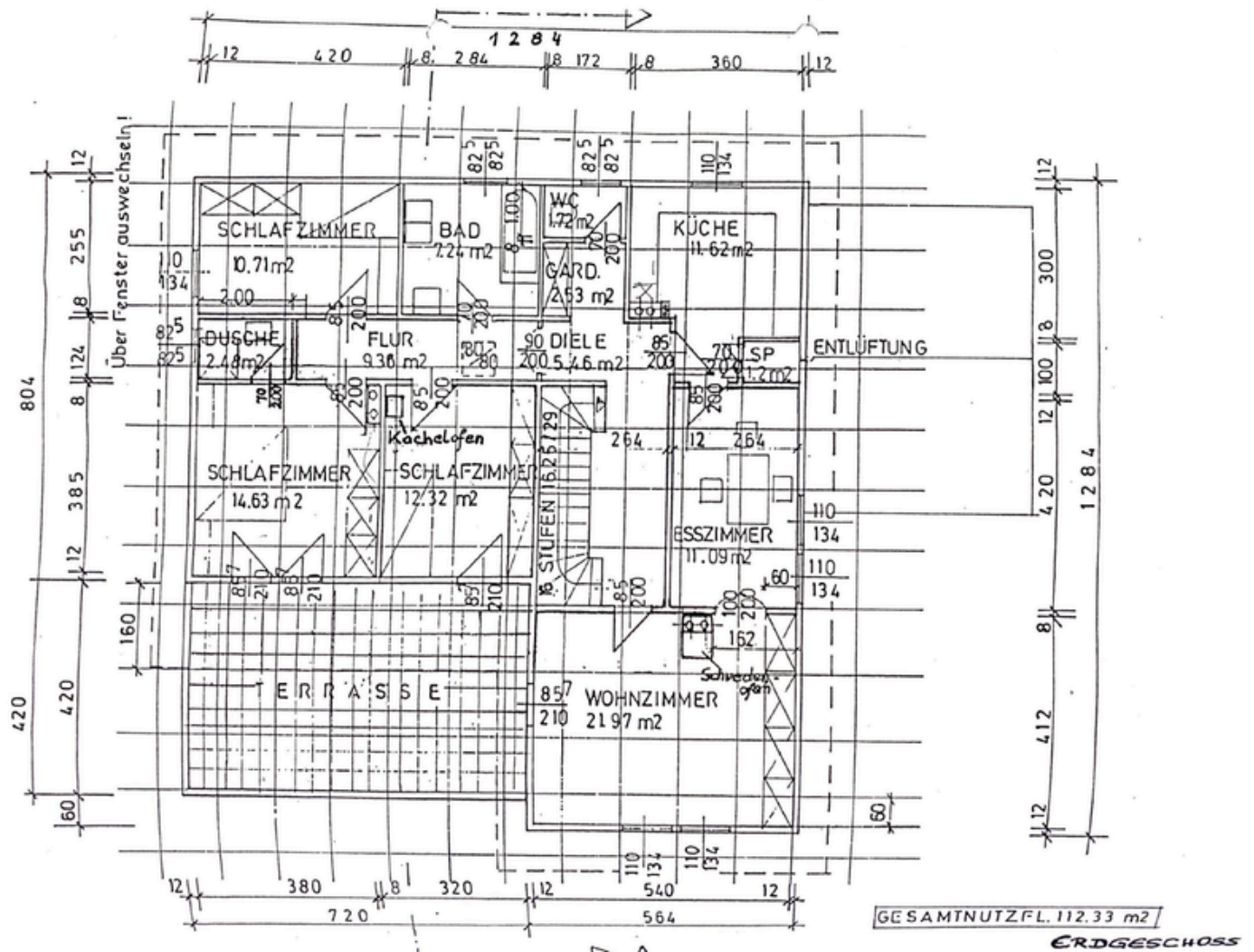
Millstatt und die Bezirkshauptstadt **Spittal an der Drau** sind schnell erreichbar und bieten Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

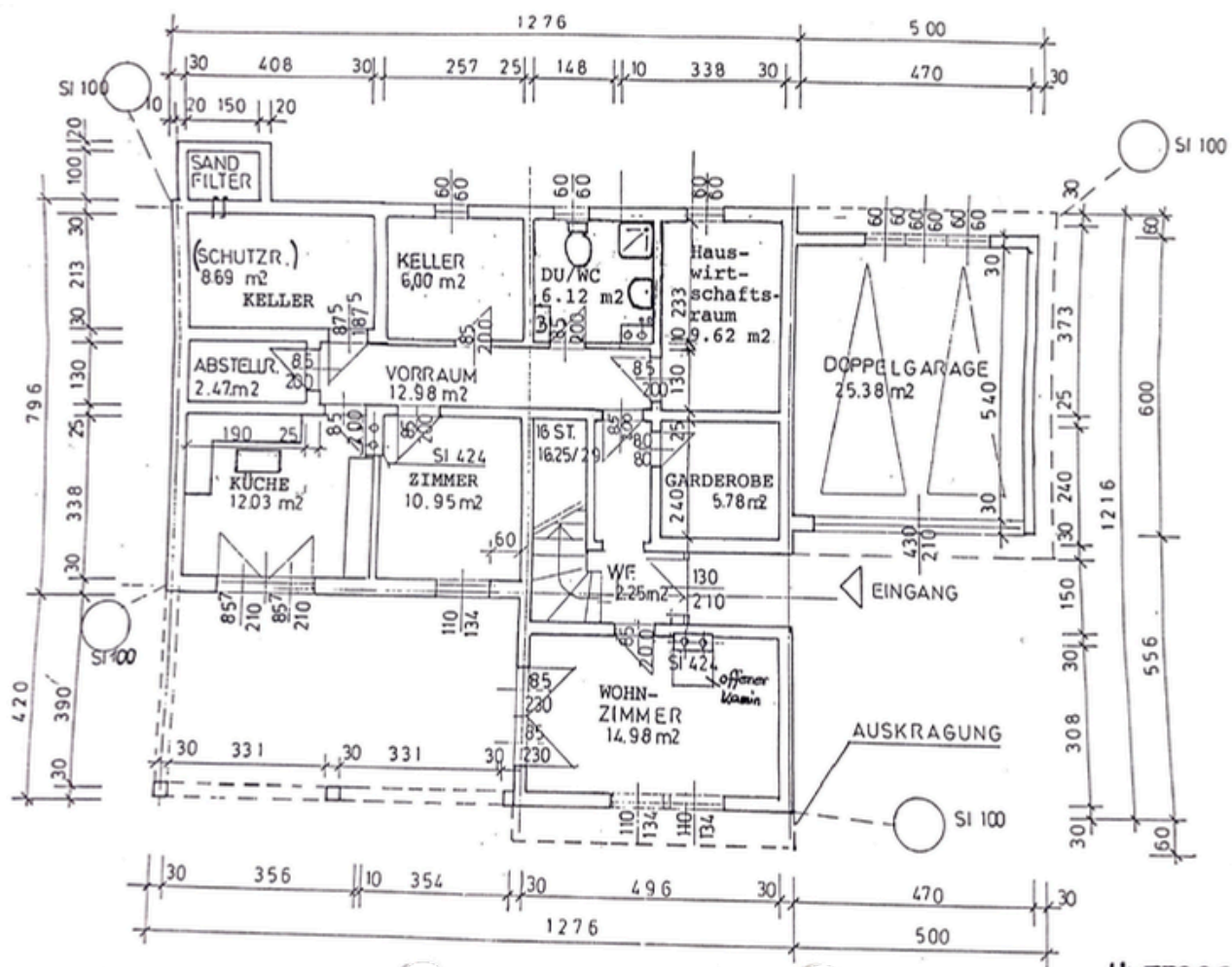
Auch die Lage im Alpen-Adria-Raum ist attraktiv: **Italien ist mit dem Auto gut erreichbar**, ebenso zahlreiche weitere Ausflugsziele in Kärnten, Osttirol und dem benachbarten Salzburger Land.

Obermillstatt verbindet damit **Natur, Ruhe und hohe Freizeitqualität mit der Nähe zum Millstätter See und einer guten regionalen Anbindung** - ideal sowohl als dauerhafter Lebensmittelpunkt als auch für Menschen, die das Leben zwischen See und Bergen genießen möchten.



GRUNDRISS





UNTERGESCHOSS

ENERGIEAUSWEIS

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				C
D	D	D		
E			E	
F				
G				

HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nem}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

KONTAKT

Ihnen gefällt, was Sie sehen?

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin oder stellen Sie Ihre Fragen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Telefonnummer +49 179 539 3294

E-Mail: office@kaltus.de

