

OLIVER MELCHIOR

Lebensräume

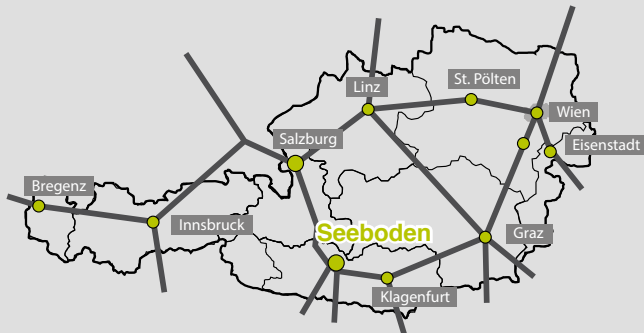
GUT LEBEN 5.0



GUT LEBEN 5.0

WWW.OLIVER-MELCHIOR.AT

Erfrischendes Design höchster Komfort beste Qualität



Unter diesen 3 Gesichtspunkten gestalten wir Ihr Eigenheim „Gut Leben 5.0“ in Seeboden, welches die individuelle Persönlichkeit und die hohen Erwartungen der zukünftigen Eigentümer widerspiegelt.



Seeboden und der Millstätter See

Seeboden befindet sich am Beginn des Millstätter See's – eine aufstrebende Gemeinde mit zahlreichen Aktivitäten und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Infrastruktur erlaubt es, vieles in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Der Millstätter See, mit einer Länge von über 12 km hat Trinkwasserqualität und beinhaltet zahlreiche Fischarten. Bei sommerlichen Temperaturen kann er bis zu 24°C erreichen. Am Norufer befinden sich mehrere öffentliche Bäder, auf der Südseite gibt es einen Wander- und Radweg der mit einer Schifffahrt kombiniert werden kann.

Einkaufen

In 5 Minuten erreichen Sie die Stadt Spittal an der Drau, welche mit einem reichhaltigen Mix an Geschäften, Cafes und Restaurants aufwarten kann. In nur 45 Minuten sind Sie in der Landeshauptstadt. Wenn Sie Lust verspüren, eine Einkaufstour in Italien zu unternehmen, im Meer zu schwimmen oder einfach nur einen Cappuccino zu genießen, können Sie dies bequem mit einem Tagesausflug verbinden.

Kinder und Ausbildung

Direkt im Ort gibt es einen Kindergarten, eine

Volks- und Hauptschule. Im Nachbarort Spittal befinden sich alle Mittelschulen sowie ein Gymnasium und eine Fachhochschule. Seeboden ist ein sehr kinder- und jugendfreundlicher Ort, welcher neben diversen Ausbildungsmöglichkeiten auch viele Spiel- und Sportstätten besitzt.

Sport

Wassersport, Reiten, Golfen, Tennis, Bogenschiessen, Radfahren – es bleiben keine Wünsche offen! Im Winter laden die Skigebiete St. Oswald, Bad Kleinkirchheim, Katschberg oder Goldeck zum Wintersport ein, aber auch im Sommer kann man am Mölltaler Gletscher vergnügt seine Schwünge ziehen.

Infrastruktur

Im Umkreis befinden sich zahlreiche Lebensmittelgeschäfte und Supermärkte. Der Ort verfügt über Zahnärzte und Allgemeinmediziner sowie eine Apotheke. Friseure, Beautysalons, Cafes und Restaurants runden dieses Profil ab.

Flughäfen

Hier können sie zwischen drei Flughäfen wählen: Klagenfurt, Salzburg und Laibach.

Das Gut Leben 5.0 in Seeboden-Kötzing

Das Wohnhaus befindet sich in absoluter Ruhelage, mit traumhaftem Blick auf die umliegenden Berge.

Das Haus in Seeboden wartet mit großzügigem Garten, Terrasse, 2 Garagen/Carports mit besonders viel Breite zum Aussteigen, sowie einem Kellerabstellraum mit 12m² auf, ist ab 2024 verfügbar und bietet modernsten Komfort. Die Eigentümer sollen die Einzigartigkeit des „Gut Leben 5.0“ und die hohe Wohnqualität der gesunden, baubiologischen Bauweise spüren können. Alle Wände werden mit hochwertigen Vollholz gefertigt. Außen wird biologisch mit Holzfaserplatten isoliert (kein Styropor). Die moderne Heizungsanlage mit Fußbodenheizung und Luftwärmepumpe das Wohlbefinden. Erleben Sie dieses wunderbare, einzigartige Wohnjuwel der ganz besonderen Art. Wohlfühlen wird hier großgeschrieben. Die extravagante Mischung aus Moderne und klassischem Stil, in Verbindung mit hochwer-

tigen, heimischen Materialien, sorgen für ein Wohnerlebnis auf höchstem Standard. Dieses Schmuckstück ist an Großzügigkeit kaum zu übertreffen und lässt somit keine Wünsche offen. Große, helle Räume, herrliche Materialien, sowie modernste Elektroausstattung sorgen für besten Komfort!

Das wunderschöne, moderne Badezimmer mit Echtglas-Dusche, großflächigen Fliesen und einer exklusiven Ausstattung wird Ihnen mit Sicherheit gefallen.





Bau- und Leistungsbeschreibung

Für die Bereiche Bad und WC stehen drei Varianten zur Verfügung. Sie können aus drei Verfliesungsmöglichkeiten wählen ohne einen Mehrpreis zu bezahlen. Weiters gilt dies auch für die Böden im Wohn- und Schlafbereich.

Auch für die Innentüren gibt es zwei Varianten um ihren persönlichen Stil zu unterstreichen. Unser Ziel ist, ihnen ein Gesamtpaket anzubieten, welches von den drei Säulen „Qualität- Design- Komfort“ untermauert wird. Wünsche wie Akzentfarben, Wandsteine, Tapeten oder sonstige Möglichkeiten für die Wandgestaltung können sie mit uns besprechen - auch hier werden wir ihnen gerne ein Angebot erstellen.

Bauart und -form: Holz in Massivbauweise auf Niedrigenergiestandard. Keller und Garagen in Stahlbeton ausgeführt, Kaltdach mit Dachziegel gedeckt (Bramac Classic).

Fassade: Holz, Putz und Beton. Wärmedämmung Holzfaserplatte.

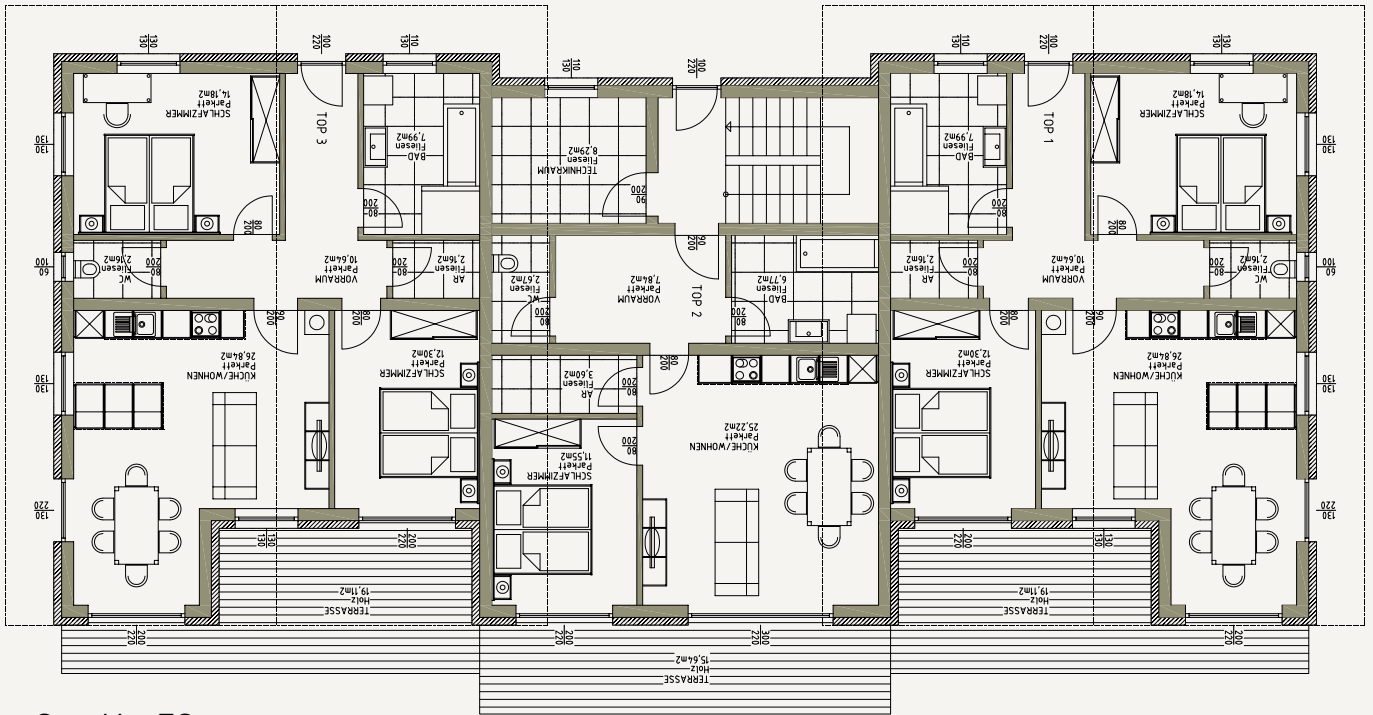
Fenster: Sind aus Kunststoff-Alu und werden mit Dreifach Isolierglas ausgeführt. Die Innenfensterbänke werden in Weiß, oder auf Wunsch mit Altholz ausgeführt, die Außenfensterbänke in Alu, passend zu den restlichen Blechabdeckungen.

Innen- & Eingangstüren: Die Innentüren gibt es in zwei Varianten. In Eiche oder in Weiß mit lackierter Oberfläche. Die Eingangstüren werden mit Sicherheitsbeschlag, Doppelfalz und brandhemmend ausgeführt.

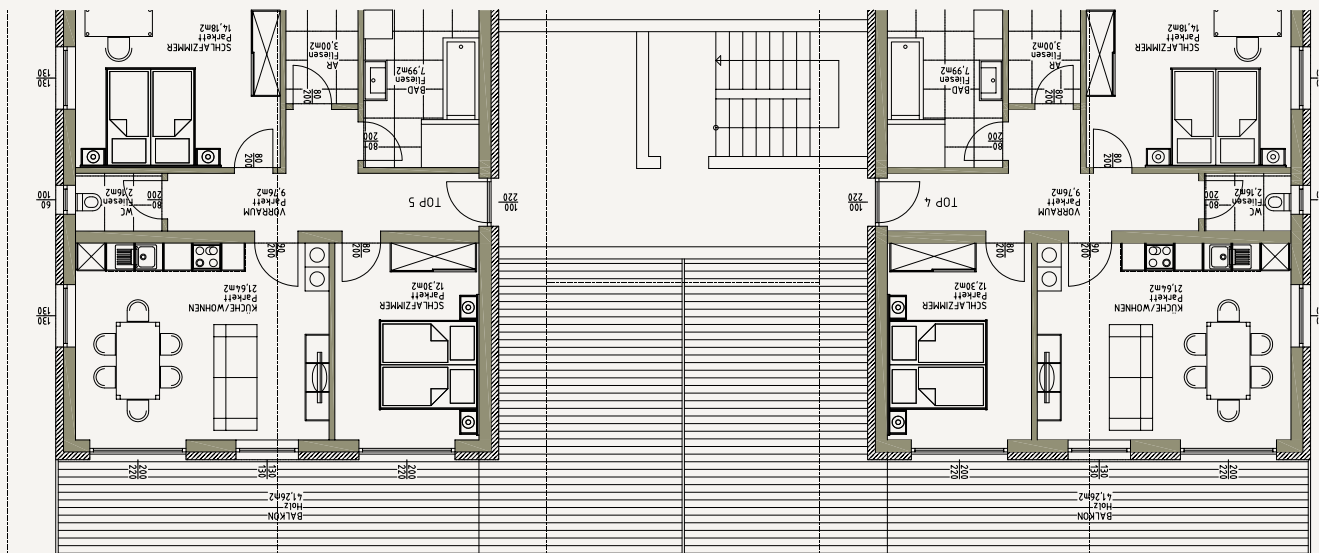
Böden: Markenparkettböden aus Österreich, welche nach der Ö-Norm für den Gebrauch einer Fußbodenheizung verlegt werden.

Heizung: Die Heizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Zusätzlich wird eine PV-Anlage verbaut und besteht ein Kamin für Holzbefuerung (Top 1, 3, 4, 5)

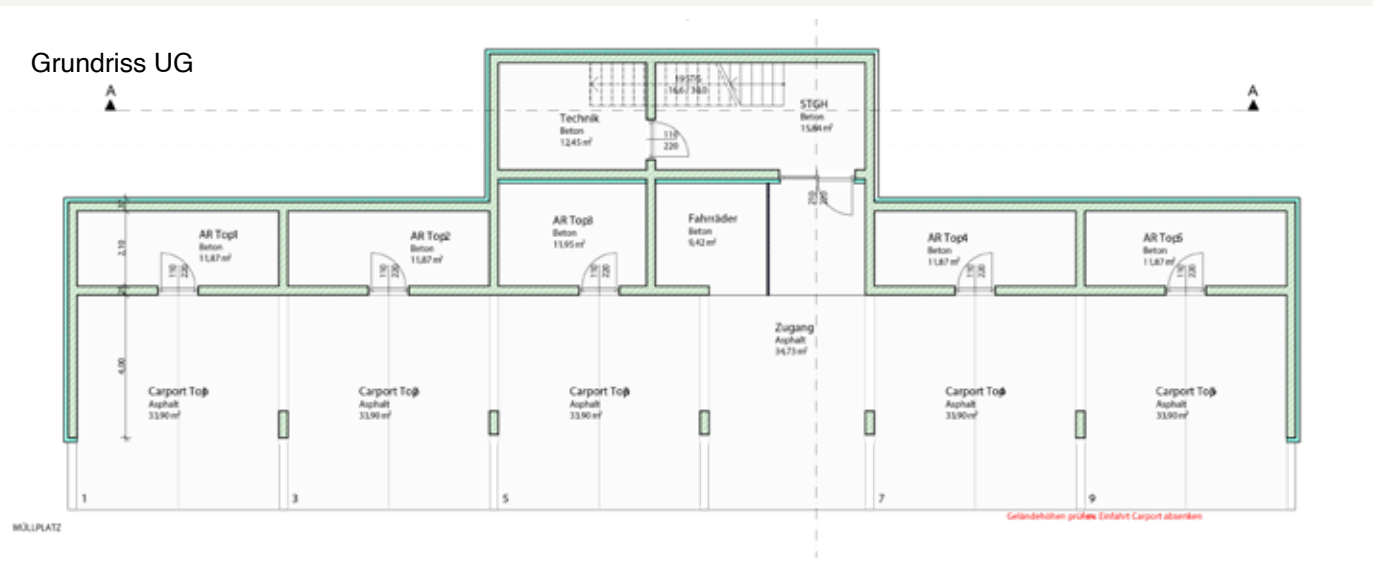
Für die Gartennutzung werden 2 Wasserzisternen mit ca. je 4.000 l Speicher verbaut.



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss UG

Elektroinstallation: Am Hauptverteiler gibt es jeweils einen Zähler für die einzelnen Wohnungen. Alle Anschlüsse werden im ausreichenden Umfang erstellt. Die Anschlüsse erfolgen nach ÖVE- Vorschriften. Alle Anschlüsse sind inklusive Beleuchtungen, SAT- Receiver und E-Geräte. Steckdosen und Lichtschalter sind im Installationspaket enthalten.

Top 4 & Top 5 haben einen Dachboden.

Wasser und Kanal: Der Anschluss befindet sich am öffentlichen Netz. Alle Anschluss-

kosten und organisatorischen Aufwände werden nicht dem Käufer zur Last gelegt. Die Installation erfolgt nach Ö-Norm und Vorschreibung der Behörde. Bad- und Sanitärausstattung erfolgt mit „Laufen Pro“ und die Armaturen stammen von „Grohe“.

Stiegen-Balkongeländer: Alle Stiegen- und Balkongeländer werden zum Teil aus Stahl, Glas und Holz konstruiert.

Außengestaltung: Jede Wohnung verfügt über eine großzügige Doppelgarage, alle Wohnungen verfügen über eine großzügige Terrasse, welche nach Süden ausgerichtet



ist. Die Terrassen werden in Pflastersteinen bzw. Pflasterplatten oder Holz (Lungauer Gebirgslärche) ausgeführt.

Sonstiges: Alle Wohnungen sind generationengerecht gestaltet und verfügen zT. über einen idyllischen Garten. Hochwertige Materialien im Innen- und Aussenbereich. Alle Bauteile, Konstruktionen und Arbeiten werden nach Ö-Norm und den gültigen Bauvorschriften ausgeführt. Die oben genannten Ausführungen dienen als Basisinformation und können nach Notwendigkeit aber nicht zum Nachteil der Käufer verbessert bzw. geändert werden. In unseren Wohnungen

sind alle Elektroinstallationen überdurchschnittlich dimensioniert, ohne Zusatzkosten für den Wohnungskäufer entstehen. Ebenso sind die Außenanlage und die einzelnen Gärten wunderschön bepflanzt und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Unsere Garagenplätze sind mit 2,80 m Breite extra üppig bemessen, und erleichtern so erheblich das Aus- & Einsteigen.

Der Preis: Unser Fixpreis bleibt auch ein Fixpreis! Viele Bauträger überraschen später mit zusätzlichen Kosten - bei uns sind Sie auf der sicheren Seite!





Top 1	Preis pro m²/Stk.	Gesamt
Wohnfläche 81,40 m²	€ 5.980,-	€ 486.772,-
Garten 100 m²	inklusive	0,-
Terrasse 54 m²	inklusive	0,-
2 Carport & 12 m² Keller	inklusive	0,-
Gesamt		€ 486.772,-

Top 2	Preis pro m²/Stk.	Gesamt
Wohnfläche 68,52 m²	€ 5.980,-	€ 409.750,-
Terrasse 21,08 m²	inklusive	0,-
2 Carport & 12 m² Keller	inklusive	0,-
Gesamt		€ 409.750,-



Top 3	Preis pro m²/Stk.	Gesamt
Wohnfläche 81,40 m²	€ 5.980,-	€ 486.772,-
Garten 100 m²	inklusive	0,-
Terrasse 21,08 m²	inklusive	0,-
2 Carport & 12 m² Keller	inklusive	0,-
Gesamt		€ 486.772,-



Top 4

Preis pro m²/Stk.

Gesamt

Wohnfläche 75,30 m ²	€ 5.980,-	€ 450.294,-
Terrasse 57 m ²	inklusive	0,-
2 Carport & 12 m ² Keller	inklusive	0,-
Gesamt		€ 450.294,-

Top 5

Preis pro m²/Stk.

Gesamt

Wohnfläche 75,30 m ²	€ 5.980,-	€ 450.294,-
Terrasse 57 m ²	inklusive	0,-
2 Carport & 12 m ² Keller	inklusive	0,-
Gesamt		€ 450.294,-



OLIVER MELCHIOR

Lebensräume

OLIVER MELCHIOR GmbH

Stranach 126 | 5582 St. Michael

Tel.: +43 664 411 50 66

Email: info@oliver-melchior.at

