OLIVER MELCHIOR
BAU- & BAUTRÄGERUNTERNEHMEN

Berg + See

WOHNEN MIT SEEBLICK

SEEBODEN & DER MILLSTÄTTER SEE

Seeboden befindet sich am Ostende 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. Auf der Nordseite 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. In der Nachbarstadt 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 Sportplätze besitzt.

Sport

Wassersport, Reiten, Golfen, Tennis, 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 von nur 10 Gehminuten befinden sich zahlreiche Lebensmittelgeschäfte. 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.

seaside 2

Visualisierung - Änderungen vorbehalten

DAS HAUS BERGE + SEE IN SEEBODEN

Das Doppelhaus befindet sich in absoluter Ruhelage, mit traumhaftem Blick auf das umliegende Gebirge und den Millstätter See.

Das Haus ist ab 2021 verfügbar und bietet modernen Komfort auf hohem Niveau. Die Eigentümer sollen die Einzigartigkeit der Wohnanlage und die hohe Wohnqualität der gesunden, baubiologischen Bauweise spüren können. Alle Wände und Zwischenwände werden mit Ziegeln und Holz gefertigt. **Außen wird biologisch isoliert (kein Styropor)**. Zusätzlich steigert die moderne Heizungsanlage mit Photovoltaikanlage und Luftwärmepumpe das Wohlbefinden. Das gesamte Haus verfügt über eine Fußbodenheizung in allen Räumen.

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 hochwertigen 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, hochwertige Materialien, sowie modernste Elektroausstattung sorgen für besten Komfort!

Die wunderschönen, modernen Badezimmer mit Echtglas-Dusche, großflächigen Fliesen und exklusiver Ausstattung werden Ihnen mit Sicherheit gefallen.

Visualisierung - Änderungen vorbehalten

BAU & LEISTUNGS BESCHREIBUNG

Für die Bereiche Bad und WC stehen unterschiedliche Varianten zur Verfügung. Sie können aus drei Verfliesungsvarianten wählen ohne einen Mehrpreis zu bezahlen. Weiters gilt dies auch für die Böden im Wohnbereich. Ebenso bieten wir zwei Varianten für die Innentüren, 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 gerne besprechen - gerne erstellen wir hierfür ein individuelles Angebot.

Mauerwerk & Bauform

Das Objekt ist in Massivbauweise aus Beton, Ziegel und Holz auf Niedrigenergiestandard geplant und verfügt über eine Thermofundamentplatte und Stahlbetondecke. Die Rückwand des Kellergeschosses besteht aus Beton und die Vorderseite aus 25 cm Thermoblockziegeln. Die Zwischenwände bilden Thermoblockziegel sowie 8-10 cm starke Vollholzelemente. Die Wände werden zum Teil in Trockenbau (Rigips) verkleidet sowie durch unverkleidete Flächen in Sichtholz aus Fichte aufgelockert. Die Isolierung im unteren Stockwerk besteht aus ökologischer und nachhaltiger Steinwolle. Zur Isolierung im Obergeschoss wird eine Holzfaserplatte angebracht, gespachtelt und verputzt. Das Objekt besticht durch den gänzlichen Verzicht von Styropor an der Außenseite. Die Dachfläche besteht aus einer 220 mm starken Vollholzplatte mit Aufdachisolerung, welche mit Bramac Classic Ziegelsteinen gedeckt wird. Alle Wände laut Plan.

Innen- & Außenputz

Die Außenwände sind mit Reibeputz mit einer Körnung von 0,2 mm verputzt und werden mit attraktiven Verblendsteinen sowie unbehandelter, naturbelassener Lärchenholzschalung abgerundet. Die Wände im Obergeschoss sind glatt verspachtelt und gemalt und werden mit Sichtholzwänden in Fichte aufgelockert. Im Kellergeschoss verfügen die Wände über einen Kalkputz in der Körnung 0,2 mm.

Fenster

Alle Fenster sind in Kunststoff/Alu mit dreifach Verglasung ausgeführt und verfügen an der Vorderseite über einen Raffstore. Die Innenfensterbänke werden in Weiß, oder auf Wunsch mit Altholz ausgeführt, die Außenfensterbänke in Alu, passend zu den restlichen Blechabdeckungen.

Innen- & Eingangstüren

Für die Innentüren bieten wir zwei ansprechende Varianten mit Holzzargen (Röhrenspantüren). Die Eingangstüren in Kunststoff/Alu in staubgrau werden mit Sicherheitsbeschlag, Doppelfalz und brandhemmend ausgeführt.

Böden

Die Wohneinheiten verfügen über hochwertige Markenparkettböden von Weizer Parkett, welche nach der Ö-Norm für den Gebrauch einer Fußbodenheizung verlegt werden. Die Sanitärbereich werden mit exquisiten Fliesen in drei möglichen Varianten ausgestattet.

Heizung

Das Objekt verfügt über eine Luftwärmepumpe im Technikraum sowie eine Photovoltaikanlage für Heizung, Warmwasseraufbereitung mittels Boiler. Das ganze Haus ist mit Elektro-Fußbodenheizung ausgestattet, durch welche jeder Raum regulierbar ist. Ein Kamin für einen Holzofen oder -herd sorgt für viele weitere Möglichkeiten.

Elektroinstallation

Alle Anschlüsse werden im ausreichenden Umfang erstellt. Die Anschlüsse erfolgen nach ÖVE- Vorschriften. Steckdosen und Lichtschalter, Versorgungsleitungen für Strom, Außenbeleuchtung und Steckdose im Außenbereich sind im Installationspaket enthalten. Ein Starkstromanschluss kann auf Wunsch um 200 € vorgesehen werden.

Wasser und Kanal

Der Anschluss befindet sich am öffentlichen Netz. Alle Anschlusskosten und organisatorischen Aufwände werden nicht dem Käufer zur Last gelegt. Die Installation erfolgt nach Ö-Norm und Vorschreibung der Behörde. Oberflächenwasser wird mittels Sickerschachts am eigenen Grund entsorgt. Jede Wohneinheit verfügt über einen Waschmaschinen-, Geschirrspüler- und eine Gartenanschluss. Die Sanitärausstattung erfolgt mit Laufen Pro bzw. Hans Grohe.

Geländer
Sämtliche Stiegen- und Balkongeländer werden ansprechend in Stahl, Glas und Holz konstruiert.

Außengestaltung
Die Zufahrt und der Parkplatz werden mit Granitstein gestaltet und asphaltiert. Jede Einheit verfügt über ein Carport aus Holz mit angrenzendem Abstellraum (ca. 30 m²), welcher mit Licht und Steckdosen ausgestattet ist. Das Dach des Carports besteht aus Alpinbahn in grau. Die Terrassen sind mit Lungauer Gebirgslärche im oberen bzw. Terrassenplatten 60x60 cm im unteren Geschoss belegt. Der Rasen ist fertig begrünt, das idyllische Grundstück komplett mit einem Holzzaun umzäunt. Spengler Arbeiten in pulverbeschichtetem Aluminium.

Sonstiges
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. Ebenso sind die Außenanlage und die einzelnen Gärten bepflanzt. Unsere Carports sind mit über 3 m Breite extra üppig bemessen, und erleichtern so auch erheblich das Aus- und Einsteigen. Das Haus wird schlüsselfertig übergeben.

Visualisierung - Änderungen vorbehalten

Top 1

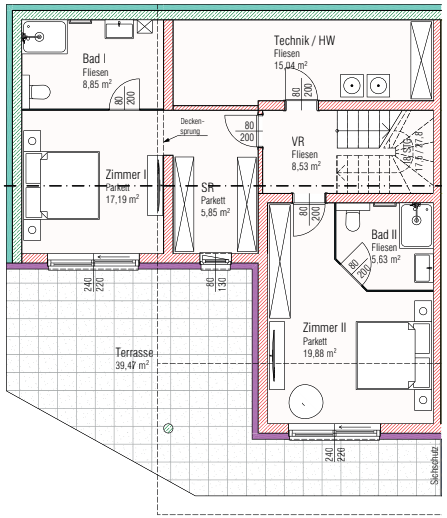
WOHNFLÄCHE 133,51 M²

Terrasse mit Holzboden	29,43 m²
Terrasse im Garten	39,47 m²
Garten	ca. 150 - 155 m²
Carport	22,91 m²
Abstellraum außen	7,21 m²
Abstellplatz im Freien	13,75 m²

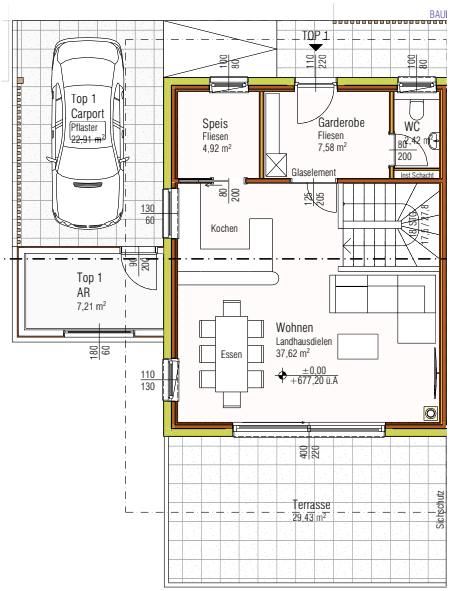
Top 2

WOHNFLÄCHE 133,51 M²

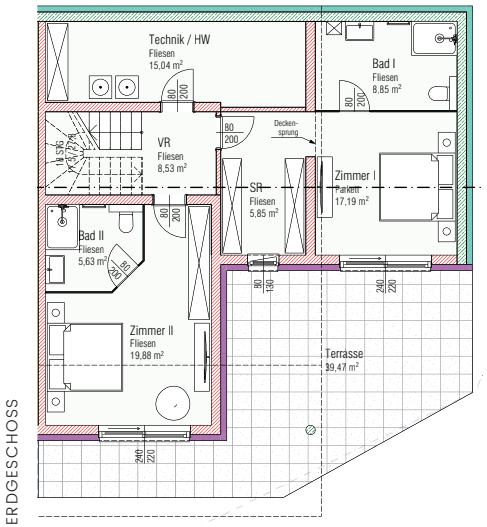
Terrasse mit Holzboden	29,43 m²
Terrasse im Garten	39,47 m²
Garten	ca. 150 - 155 m²
Carport	22,91 m²
Abstellraum außen	7,21 m²
Abstellplatz im Freien	13,75 m²



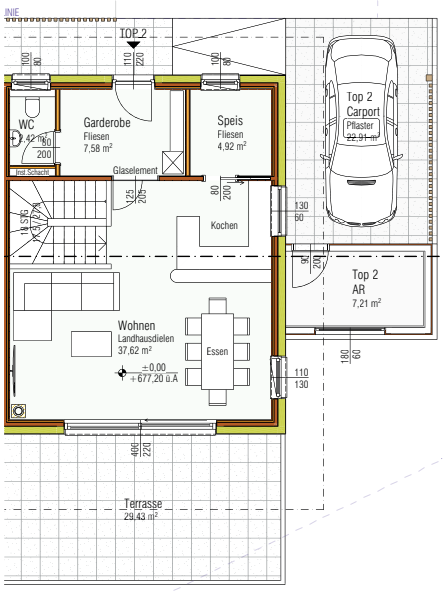
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

BAU & AUSSTATTUNGS BESCHREIBUNG

- Massivbauweise mit Beton, Ziegel und Holz (Kellergeschoss Rückwand Beton, vorne Thermoblockziegel 25 cm, Zwischenwände innen Thermoblockziegel, Erdgeschoss 10 cm Vollholzelemente, Zwischenwände 8 bis 10 cm Vollholz, Wände werden zum Teil mit Trockenbau verkleidet (Rigips), ein Teil bleibt Sichtholz Fichte
- Isolierung im Kellergeschoss Nassbereich und eingeschütteten Bereich XPS Platten, im vorderen Bereich natürliche und ökologische Steinwolle gespachtelt und verputzt
- Im Obergeschoss wird eine Holzfaserplatte zur Isolierung montiert (gespachtelt und verputzt)
- Dachschräge 220mm Vollholzplatte mit einer Aufdachisolierung
- Dachziegel Bramac Classic Ziegelstein
- Thermofundament Platte und Stahlbetondecken
- Alle Wände lt. Grundriss/Plan Außenwand einfach verputzt, Körnung 0,2 mm Reibeputz, Verblendsteine und Lärchenholzschalung (Lärchenholz unbehandelt natur belassen)
- Kein Styropor außen
- Innen Kellergeschoss verputzt Körnung 0,2 mm Kalkputz, Obergeschoss glatt verspachtelt und gemalt bzw. Sichtholzwände Fichte
- Geländer Terrasse Holz und Glas
- Zufahrt & Parkplatz asphaltiert/Granitstein
- Carport mit Abstellraum (ca. 30 m²) Licht und Steckdosen im Abstellraum Holzbau, Carportdach Alpinbahn in grau
- Terrassen in Lärchenholz oben bzw. Terrassenplatten 60x60 cm unten
- Garten: Einfassungen in Granitstein
- Oberflächenwasser wird mittels Sickerschacht am eigenen Grund entsorgt
- Rasen fertig begrünt, diverse Sträucher
- Grundstück wird komplett mit einem Heckenzaun umzäunt
- Kamin für Holzofen oder Herd
- Niedrigenergiehaus
- Ganzes Haus mit Elektro-Fußbodenheizung, jeder Raum regelbar
- Heizung: Photovoltaikanlage für Heizung, Warmwasseraufbereitung mittels einem Boiler mit Wärmepumpe im Technikraum
- Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Sat TV
- Steckdosen und Lichtschalter Gira- Standard 55 alle Außenbeleuchtung, und eine Steckdose außen Starkstrom außen auf Wunsch, € 200,00
- Spengler Arbeiten in pulverbeschichtetem Aluminium
- Hochwertigste Fliesen in 3 Varianten
- Holzinnentüren mit Holzzargen (Röhrenspantüren) in 2 Varianten
- Haustüre in Kunststoff/Alu staubgrau
- Fenster in Kunststoff/Alu mit 3 -fach Verglasung, vorne mit Raffstore
- Fensterbänke innen auf Wunsch in Altholz sonst Kunststoff weiss
- Parkettböden in 3 Variationen (Weizer Parkett)
- Badezimmer Waschbecken, WC Marke ‚Laufen Pro"/ Hans Grohe (auf Wunsch Waschtisch Altholz)
- Wasser: Waschmaschine-, Geschirrspüler- & Gartenanschluss
- Dusche mit Glaswand (Sicherheitsglas nach Ö-Norm
- Beide Wohneinheiten haben Seeblick
- Das Haus wird schlüsselfertig übergeben
- Alle Ö-Normen werden laut Energieausweis eingehalten.