



#0015000809

Wohnhaus mit Stil und Seeblick am Ossiacher See

9551 Bodensdorf



Kaufpreis: 580.000,00 €

Wohnfläche: 360,00 m²

Zimmer: 15

IHR BETREUER



Mag. (FH) Silvia Malloth

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Kärnten

silvia.malloth@rbmk.at

+43 664 887 29 846





BESCHREIBUNG

Die ursprüngliche Pension am malerischen Ossiacher See in Bodensdorf bietet eine einzigartige Gelegenheit zur Umnutzung. Das Objekt bietet die Möglichkeit mehrere attraktive Wohneinheiten, teilweise mit exklusivem Seeblick zu gestalten. Mit einem großzügigen Grundstück, einem idyllischen Garten und ausreichend Parkmöglichkeiten ist dieses Objekt eine wahre Seltenheit und verspricht einzigartige Wohnmöglichkeiten in einer begehrten Lage.

Lage und Umgebung:

Die Pension befindet sich in Bodensdorf, einer charmanten Gemeinde in Kärnten, Österreich. Die atemberaubende Aussicht auf den Ossiacher See und die umliegende Berglandschaft macht diese Lage besonders begehrenswert. Die ruhige Umgebung bietet Erholungssuchenden und Naturliebhabern eine perfekte Oase der Ruhe.

Potenzial der Umnutzung:

Das Gebäude der alten Pension eignet sich ideal für die Umwandlung in mehrere Wohnungen, die parifiziert und einzeln verkauft werden können. Die großzügigen Räumlichkeiten und der einzigartige Seeblick bieten den zukünftigen Bewohnern ein exklusives Wohngefühl inmitten der Natur.

Ausstattung und Merkmale:

Geräumige Apartments mit Seeblick



idyllischer Garten für die Bewohner

Ausreichend Parkmöglichkeiten für Eigentümer und Besucher

zentrale Lage am Ossiacher See am Fuße der Gerlitzten Alpe und fußläufig zum Ossiacher See

Investitionsmöglichkeiten:

Die Umnutzung der ehemaligen Frühstückspension in Bodensdorf bietet Investoren die Chance, in hochwertige Immobilien mit einzigartigem Flair zu investieren. Die Attraktivität der Lage und die steigende Nachfrage nach Wohnraum in einer solch begehrten Umgebung machen dieses Projekt zu einer lohnenden Investitionsmöglichkeit.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1920
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Öl, Zentralheizung: Holz
Stellplätze	8 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 360 m ²
Nutzfläche	ca. 45 m ²
Gesamtfläche	ca. 405 m ²
Grundfläche	ca. 1.093 m ²
Kellerfläche	ca. 125 m ²
Balkonfläche	4,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	15
Bäder	9
Balkone	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	580.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	1.375,00 € inkl. 10% USt.
----------------	---------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	1.375,00 € inkl. USt.
-------------------	-----------------------

Gesamtkaufpreis	580.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. aktuellem Tarif des Vertragserrichters
--------------------	---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Ossiacher See/Gerlitzten Alpe

Vom Ufer des Ossiacher Sees, dem größten der neun Badeseen der Region, führt die Kanzelbahn auf die Gerlitzten, einen Familienerlebnisberg mit Hochseilgarten, Pistenflitzern und bester Thermik für Paragleiter. Bereits ab Mai lockt der See zu einem erfrischenden Bad – oder zur Umrundung per Rad, vorbei an der Burgruine Landskron und dem ehemaligen Benediktinerstift Ossiach.

Gerlitzten Wandergenuss

Entschweben Sie von 500 m Seehöhe auf nahezu 2.000 m und lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus Berg und See verzaubern. Urige Hütten verwöhnen mit traditionellen Gerichten. Ein Ausflug der besonderen Klasse ist garantiert!

Gerlitzten Skiparadies

Insgesamt 25 Skiabfahrten aller Schwierigkeitsgrade auf 42 bestens präparierten Pistenkilometern und 15 Kilometer naturbelassene Skirouten umfasst das Pistennetz auf der Gerlitzten Alpe.

Urige Hütten, lockere Atmosphäre und viele Sonnenstunden garantieren Stimmung, Spaß und Action im Skigebiet Gerlitzten. Dank modernster Beschneigungstechnologie schneesicher von Ende November bis April.

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

- < 500m: Gasthof Stremer
- < 1km: Pizzeria Santa Lucia

Bildung

- < 500m: Volksschule



Einkauf

- < 500m: Bäckerei Strobl
- < 500m: Café Strobl
- < 1km: Tabak Trafik Herbert

Sonstiges

- < 500m: ERSTE Bank
- < 1km: Raiffeisen BANK

Öffentliche Einrichtung

- < 1km: Polizeiinspektion Bodensdorf

Verkehrsanbindung

- < 1km: Bahnhof Ossiach-Bodensdorf

Gesundheit

- < 1km: Sonnen-Apotheke
- < 1km: Zahnarztpraxis Dr. Med. Dent. Alexandra Czermak
- < 1km: Dr. Zorn / Dr. Pribernig



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[Grundriss](#)

[Grundriss](#)

[Grundriss](#)

[Grundriss](#)

[Grundriss](#)

[Grundriss](#)

