



#0015000809

Wohnhaus mit Stil und Seeblick am Ossiacher See

9551 Bodensdorf



Purchase price: 580.000,00 €

Living Area: 360,00 m²

Rooms: 15

YOUR CUSTODIAN



Mag. (FH) Silvia Malloth

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Kärnten

silvia.malloth@rbmk.at

+43 664 887 29 846





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1920
Construction status	Finished
Heating	Self-Contained Central Heating: Oil, Central Heating: Wood
Car Spaces	8 x Open

AREAS

Living Area	ca. 360 sqm
Usage Area	ca. 45 sqm
Total Area	ca. 405 sqm
Base Area	ca. 1.093 sqm
Cellar Area	ca. 125 sqm
Balcony Area	4,00 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Under Progress

SEGMENTATION

Total Rooms	15
Bathrooms	9
Balconies	1



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	580.000,00 €
----------------	--------------

RUNNING COSTS

Running costs	1.375,00 € incl. 10% VAT
---------------	--------------------------

TOTAL

Total Running Costs	1.375,00 € incl. VAT
---------------------	----------------------

Total buy price	580.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	lt. aktuellem Tarif des Vertragserrichters
--------------------	---

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Gastronomy

< 500m: Gasthof Stremer

< 1km: Pizzeria Santa Lucia

Education

< 500m: Volksschule



Shopping

< 500m: Bäckerei Strobl

< 500m: Café Strobl

< 1km: Tabak Trafik Herbert

Other

< 500m: ERSTE Bank

< 1km: Raiffeisen BANK

Public Institution

< 1km: Polizeiinspektion Bodensdorf

Transport

< 1km: Bahnhof Ossiach-Bodensdorf

Health

< 1km: Sonnen-Apotheke

< 1km: Zahnarztpraxis Dr. Med. Dent. Alexandra Czermak

< 1km: Dr. Zorn / Dr. Pribernig



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[IMG_20240819_110105](#)

[IMG_20240819_110130](#)

[IMG_20240819_110153](#)

[IMG_20240819_110211](#)

[IMG_20240819_110244](#)

[IMG_20240819_110308](#)

[IMG-20240819-WA0001_edit_40928876833858](#)

