

Alpen - Anlage – traditionelles Apartment- und Geschäfts-Haus im Zentrum der höchsten Berge von Österreich



Ausblick in Richtung Nord-Osten

Objektnummer: 0015000837

Eine Immobilie von Raiffeisen Kärnten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9841 Winklern im Mölltal
Baujahr:	1972
Wohnfläche:	346,20 m²
Nutzfläche:	575,90 m²
Gesamtfläche:	1.030,40 m²
Lagerfläche:	44,50 m²
Verkaufsfläche:	531,40 m²
Zimmer:	20
Bäder:	6
WC:	6
Balkone:	4
Heizwärmebedarf:	E 152,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% vom Gesamtkaufpreis zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

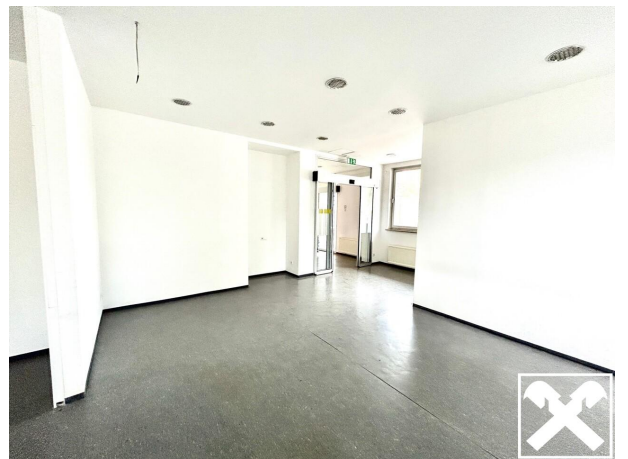
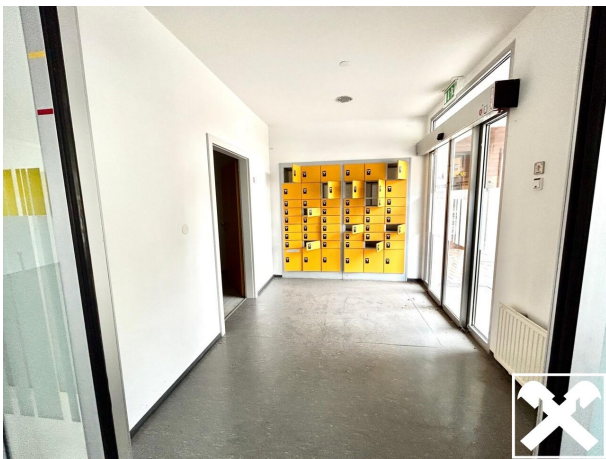


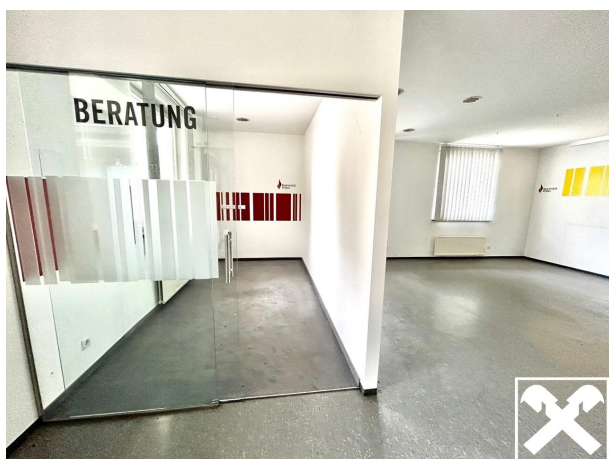
Elisa-Letizia Brandstätter

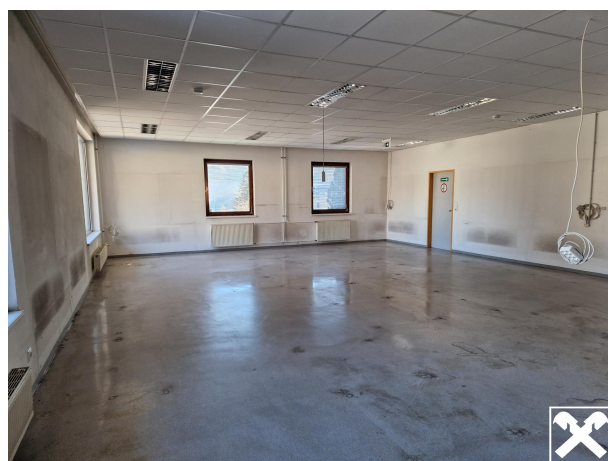
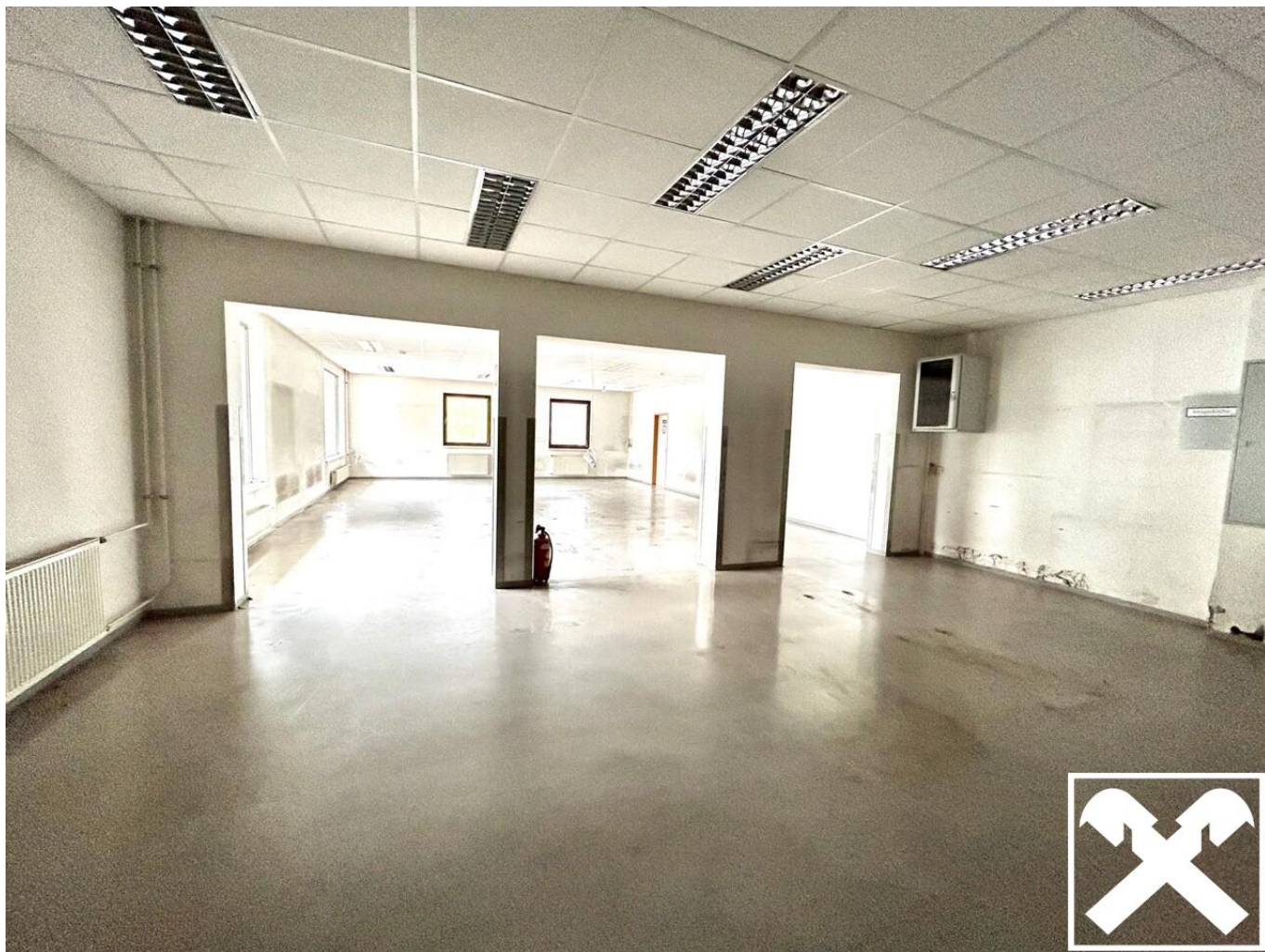
Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH - Seeboden
Hauptstraße 82
9871 Seeboden















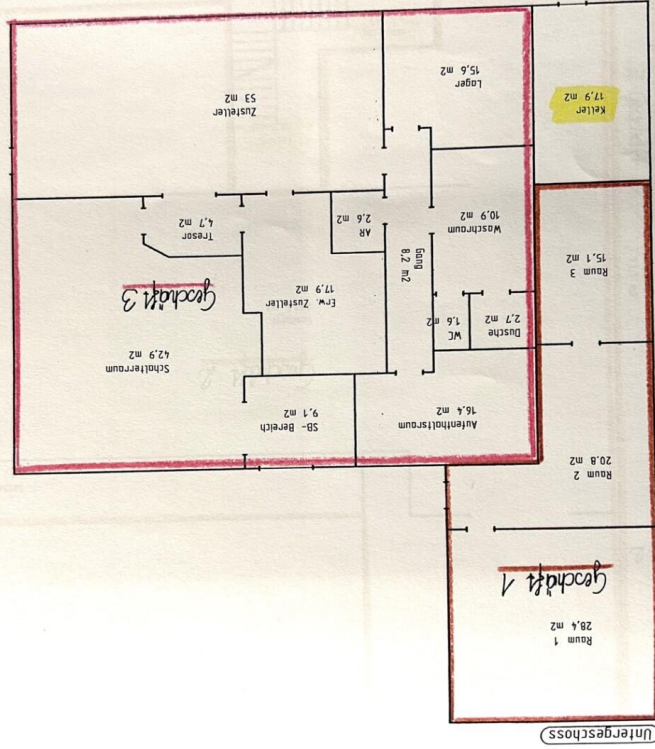






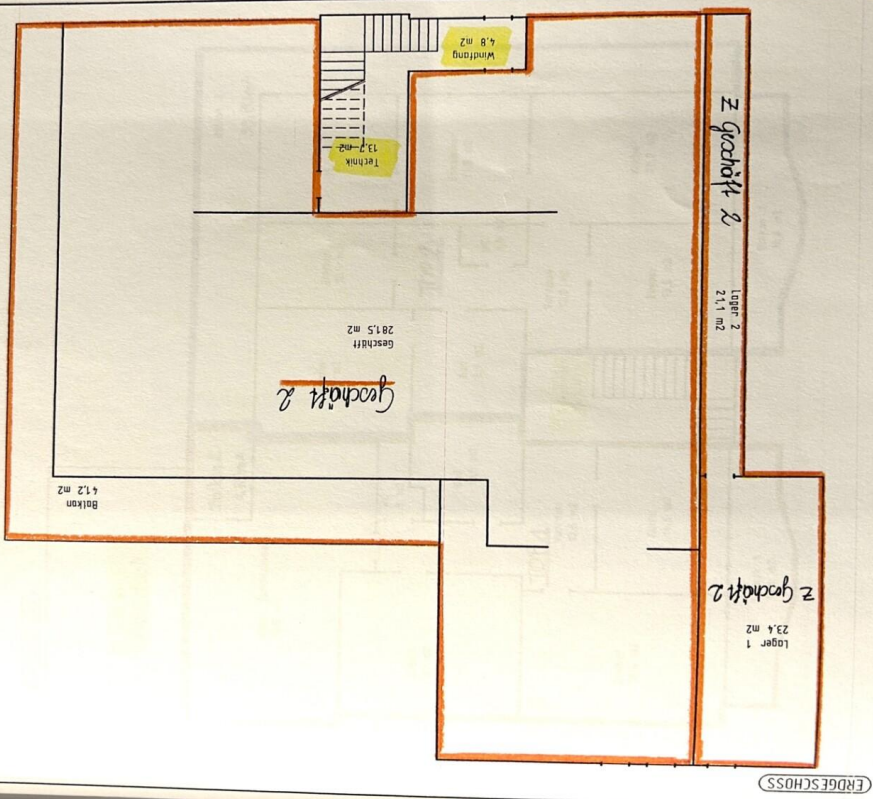






ohne Maßstab !!





ohne Maßstab !!





DIPL.-ING. GEROLF URBAN

Ziviltechnikergesellschaft m. b. H.
8800 SPITTAL / DRAU NEUER PLATZ 8
Tel.: 04762 / 4740; Fax.: DW -19

Projekt:

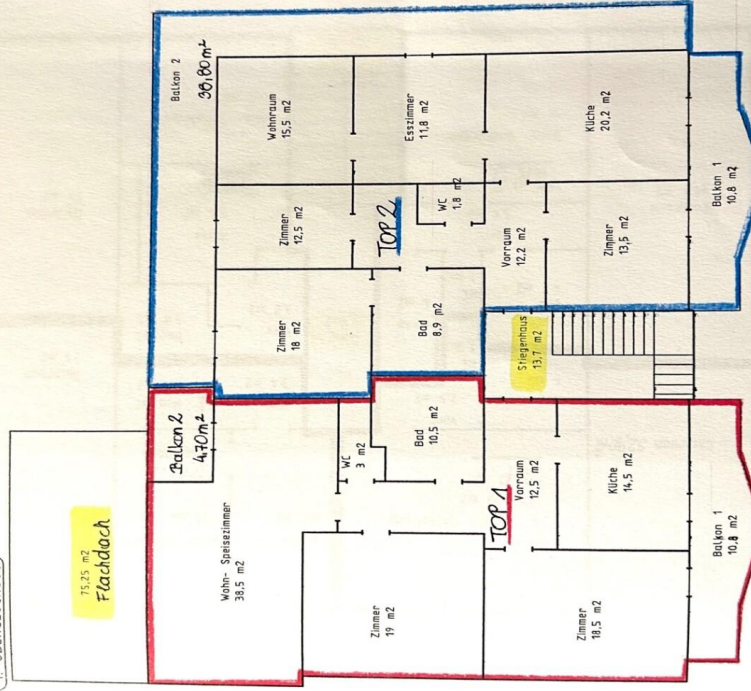
Parth. Unterlander

Blatt:

2

Auflagenr.

1. OBERGESCHOSS

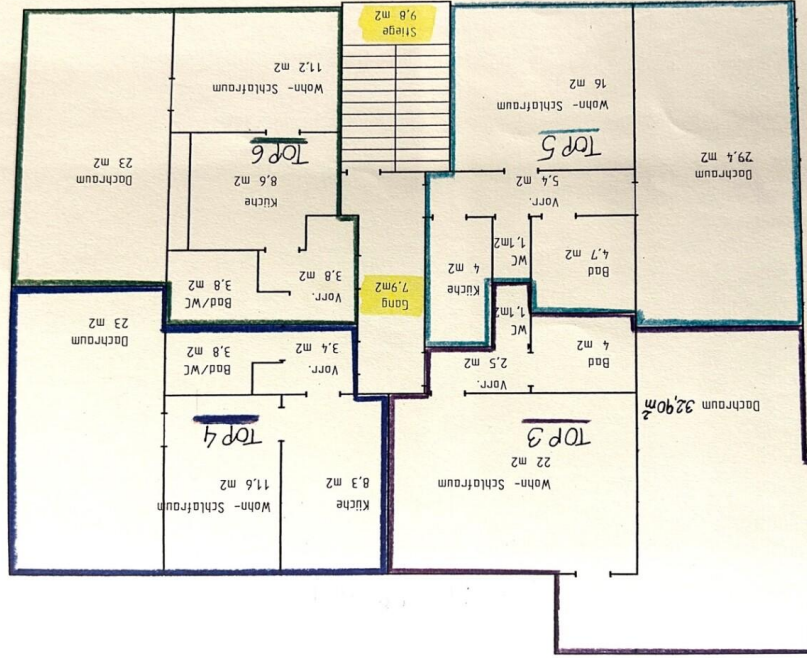


ohne Maßstab !!

DIPL. ING. GEROLF URBAN
 Ziviltechnikersgesellschaft m. b. H.
 9800 SPITTAL / DRAU NEUER PLATZ 8
 Tel.: 04762 / 4740; Fax.: DW -19

Projekt:
Parf. Unterlader

Blatt:
1



ohne Maßstab !!



Objektbeschreibung

Dieses bekannte Gebäude mit großer Tradition und bedeutender Rolle für die gesamte Region kann zu einem guten Geschäft für Sie werden !

Bereits seit dessen Errichtung war es bis vor kurzem durchgehend direktes **Zentrum des täglichen Lebens im Oberen Mölltal.**

So beherbergte es gleich von Beginn an für viele Jahrzehnte bis zu dessen Schließung ein großes Postamt inklusive Postsparkasse, parallel dazu für lange Zeit auch den örtlichen Spar-Markt und fungierte am Ende als Post-Zustellbasis noch bis zum Vorjahr als Verteiler-Zentrum der Österreichischen Post AG für das Obere Mölltal.

Die Obergeschoße dienten seit jeher privaten Wohnzwecken.

Das 4-geschoßige **Wohn- und Geschäftshaus** samt benachbartem **Baugrundstück** ist vollständig parifiziert und bietet daher sowohl als **Wohnungseigentumsanlage** wie auch im möglichen **Alleineigentum** unzählige Möglichkeiten zur vielfältigen Nutzung.

Aktuell verfügt das **Gebäude** über 3 großzügige **Geschäftsflächen** inklusive **Lager**-Flächen und 6 **Eigentumswohnungen** bzw. **Apartments** in allen Größen.

Mitten im geschäftigen **Ortszentrum von Winklern** im sonnigen Kärntner Mölltal, als ganzjährig belebter Dreh- u. Angelpunkt zwischen **Osttirol** und **Oberkärnten**, auf ca. 960 m Seehöhe gelegen, blickt man von hier umgeben vom **Nationalpark Hohe Tauern** auf die direkt umliegende Bergwelt und hat auch nicht mehr weit bis zum **höchsten Berg Österreichs**, den **Großglockner** oder den **Mölltaler Gletscher**.

Die Marktgemeinde Winklern verfügt daher direkt vor Ort über die gesamte Infrastruktur des täglichen Bedarfs.

Fußläufig vom Kauf-Objekt erreicht man in nur wenigen Gehminuten Supermärkte, Ärzte, Banken, Postpartner, Polizei, Rettung (Rotes Kreuz), Friseur, Cafés, Restaurants, Kindergarten, Schulen und vieles mehr.

In etwa 15 Autominuten erreicht man zudem die **Bezirksstadt Lienz in Osttirol**, die vom Bahnhof über Krankenhaus bis hin zu höheren Schulen so gut wie alles bietet.

Vom **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** mit ausreichend Platz für die große Familie, die **eigene Firma** oder **Praxis** samt **Büros** und Geschäftslokal über die Vermietung von touristischen Apartments oder dauerhaften **Mietwohnungen** bis hin zur möglichen Errichtung eines neuen Objektes direkt nebenan bietet dieses Kauf-Objekt unendliche Entwicklungs-Möglichkeiten.

Das in den 70er-Jahren in Massivbauweise errichtete Haus verfügt in den unteren beiden Geschossen - jeweils von außen barrierefrei und unabhängig zugänglich - über 3 eigenständige Geschäftslokale, die auch als Büro- oder Lagerräume genutzt werden könnten.

Die beiden Obergeschoße beherbergen Wohnungen und Apartments in verschiedenen Größen, welche durch einen separaten Eingang an der Süd-West-Seite des Hauses erreichbar sind.

Das ebenerdige und daher helle und auch zur Gänze barrierefreie Untergeschoß wurde ursprünglich für das örtliche Postamt errichtet, welches sich bis zu dessen Schließung auch viele Jahrzehnte ununterbrochen darin befand. Es wurde laufend modernisiert, dabei mit viel Glas und großen Fenstern ausgestattet und verfügt daher auch über 2 voll funktionsfähige Schiebetüren.

Auf fast 200 m² befinden sich hier im Untergeschoß des Hauptgebäudes verschiedenste barrierefreie Räume, die vormals als Schalter-Bereiche, Tresor-Raum, Aufenthalts- und Lagerräume bis hin zu Toiletten und Waschräumen dienten.

Direkt nebenan wurde auf der Ebene des Untergeschoßes im Laufe der Zeit ein Zubau errichtet, der von der Mode-Boutique bis zur Imbiss-Stube ebenso schon äußerst vielfältig genutzt wurde.

Dieser Bereich könnte, wie allenfalls ob dessen enormer Gesamt-Größe auch weitere Teile des restlichen Untergeschoßes, allenfalls zu Keller, Lager- oder Abstellräumen wie auch Garagen für die darüber liegenden Einheiten adaptiert werden.

Überdachte PKW-Stellplätze sind am Grundstück nämlich nicht vorhanden, PKW-Abstellmöglichkeiten im Freien gibt es jedoch inklusive der direkt angrenzenden, öffentlichen Areale zur Genüge.

Im eigentlichen Erdgeschoß, welches erhöht gelegen und durch eine breite Auffahrts-Rampe ebenso zur Gänze barrierefrei ist, befinden sich auf ca. 280 m² riesige Geschäfts- und Lagerflächen, die mit äußerst großen Räumen punkten.

Diese beherbergten ursprünglich mit dem örtlichen Spar-Markt ein Lebensmittelgeschäft, das von der Eigentümerfamilie lange Zeit selbst betrieben wurde.

Später war hier das Post-Verteilerzentrum für den Großraum Oberes Mölltal / Iselsberg untergebracht, welches erst im Vorjahr nach Lienz verlegt wurde.

Dieses erhöhte und trotzdem zur Gänze barrierefreie Erdgeschoß ließe sich auch problemlos zu weiteren Wohnungen adaptieren.

Durch einen getrennten Eingang im rückwärtigen Bereich des Hauses gelangt man zu den beiden Obergeschoßen, wo sich aktuell die 6 separat parifizierten Wohn-Einheiten befinden.

Im 1. Obergeschoß befindet sich die einzige noch nicht ausgebaute, im Rohbau befindliche Einheit, welche ursprünglich als große Wohnung mit ca. 116 m² konzipiert wurde.

Des weiteren befindet sich hier noch eine seit jeher von der Eigentümerfamilie eigengenutzte Wohnung mit ca. 114 m² Wohnfläche, welche aktuell unterteilt in 2 komplett eigenständige Wohn-Einheiten genutzt wird.

Im 2. Obergeschoß bzw. Dachgeschoß befinden sich schließlich noch 4 kleinere, eigens parifizierte Eigentumswohnungen, die sich mit ihren Größen von ca. 50 bis ca. 60 m² (inklusive jeweiligen Roh-Dachboden-Flächen zum weiteren Ausbau) ideal als Miet-Objekte zur dauerhaften Vermietung, als Starter-Wohnungen für Singles oder Garconnieren für Monteure eignen, aber eben auch als Apartments zur noch lukrativeren touristischen Vermietung.

Bis auf die Erneuerung des Sattel-Daches mit Welleternit-Eindeckung im Jahr 2022 sowie die öfteren Adaptierungen und Modernisierungen der Geschäfts-Einheiten in den Untergeschoßen, ist das Gebäude im Wesentlichen unsaniert, jedoch in solider Massivbauweise samt Stahl-Beton-Hohlraum-Geschoßdecken mit großen Spannweiten ohne Einschränkungen errichtet.

In manchen Wohnungen wurden zudem auch noch Küchen und Bäder erneuert.

Die Liegenschaft verfügt über einen aktiven Anschluss an das örtliche Fernwärme-Netz. Aufgeteilt auf 2 interne Heizkreise werden damit aktuell die Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoß sowie die Wohnung Top 2 im 1. Obergeschoß im Rahmen einer dort installierten Zentralheizung inklusive Pufferspeicher mittels Heizkörpern beheizt.

Außerdem verfügt das Haus noch über mehrere Kachelöfen.

Die Einheiten im Untergeschoß sowie im Dachgeschoß wurden bisher großteils mit Strom via dezentraler Elektro-Heizkörper bzw. Infrarot-Paneelen beheizt, auch die Warmwasseraufbereitung erfolgte für diese Einheiten mit dezentralen E-Boilern.

Die Geschäftslokale bieten sich aufgrund der zentralen Lage perfekt an, um hier einen neuen Firmenstandort zu gründen. Ob Büro, Apotheke, touristische Dienstleistungen, Greislerei, Friseur oder Gastronomie, hier können Sie sich Ihren Lebenstraum verwirklichen.

Freilich bietet sich das Gebäude aufgrund der sonnigen Lage im Nationalpark auch sehr für eigene Wohnzwecke in äußerst naturnaher und gesunder Umgebung an.

Diese ließen sich mit der Vermietung der restlichen Einheiten - egal ob privat oder gewerblich, wochenweise oder dauerhaft - auch spielend von selbst finanzieren.

Diese einzigartige und vielseitig verwendbare Liegenschaft wird dank ihrer vielschichtigen Historie und großen Bedeutung für die gesamte Region in den letzten Jahrzehnten sowie aufgrund ihrer so zentralen Lage im Ortskern von Winklern nicht nur von der Ortsgemeinde, sondern auch von der lokalen Bevölkerung und vielen regionalen Stakeholdern als wahrhafte Lebensader angesehen.

So ließe sich alleine schon im und vom Gebäude selbst leben - ein wahrhaftes Investment in die eigene Zukunft also, mit der man die erfolgreiche Geschichte dieses historischen Gebäudes unter dem Motto "Investition mit Tradition" auch nach den eigenen Vorstellungen ausgestalten kann.

Dazu passt auch der nahe und geschichtsträchtige Großglockner als höchster Berg Österreichs, der als Besucher-Magnet in der Region nur einen von vielen weiteren 3.000ern als höchste Berge des Landes im direkt umliegenden Nationalpark Hohe Tauern repräsentiert.

Das wusste auch schon Kaiser Franz-Joseph mit seiner Sisi zu schätzen, der gerne selbst in dieser damals schon besonderen Gegend war und so persönlich für die touristische Erschließung der Region sorgte, wovon heute noch nach ihm benannte Passagen in der Umgebung bis empor zur bekannten Kaiser-Franz-Josefs-Höhe an der berühmten und geschichtsträchtigen Großglockner-Hochalpen-Straße zeugen, die via Winklern erreichbar ist und Kärnten mit dem Bundesland Salzburg verbindet.

Genügend Angebot also in der unmittelbaren Umgebung - ob Sie diese lieber selbst mit ihrer Familie als Eigennutzer eines großzügigen Wohnhauses erleben möchten, oder auch ihren

zukünftigen Mietern, touristischen Gästen oder Geschäftspartnern und Büro-Kollegen präsentieren würden, brauchen Sie ob der Größe der zum Kauf stehenden Immobilie gar nicht zu entscheiden.

Dieses einzigartige Objekt bietet ausreichend Platz und Möglichkeiten für alle(s) - ein hervorragendes Investment für alle Fälle.

Zusätzlicher Baugrund direkt angrenzend auch zum Verkauf:

Im Anschluss an diese Immobilie stehen zusätzlich 2 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1.455 m², ca. zur Hälfte als Bauland-Geschäftsgebiet gewidmet (Rest Grünland-Ödland), ebenfalls zum Verkauf. Diese Nachbar-Liegenschaft kann gemeinsam mit dem Wohn- u. Geschäftshaus erworben werden.