

8252 Skiregion Joglland: Ferien- und Seminarhaus im Skigebiet Hochwechsellifte



DJI_0446

Objektnummer: O2100166967

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - weitere Beherbergungsbetriebe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8252 Schmiedviertel
Baujahr:	1989
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	490,00 m²
Zimmer:	12
Bäder:	4
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 160,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



Mag. Andreas Krasser

Steindorff Immobilien GmbH
Albert Schweitzer Gasse 8
8020 Graz







Objektbeschreibung

Diese großzügige Ferienimmobilie vereint Wohnen, Erholung und touristische Nutzungsmöglichkeiten. Mit mehreren separaten Vermietungseinheiten, großzügigen Gemeinschaftsräumen und geplantem Wellnessbereich bzw. Seminarbereich eignet sie sich ideal für Ferienvermietung, Gästehauskonzept oder kombinierte private & touristische Nutzung. Durch den geplanten Seminarraum wäre der Betrieb eines Seminarzentrums, Bildungszentrums, Retreat- und Gesundheitshauses, Vereinshauses, einer Wohngemeinschaft oder einem Mehrgenerationenhaus ebenfalls denkbar.

Mehrere Ebenen:

Das Untergeschoss beherbergt zwei große Studio-Apartments mit jeweils eigenem Bad und Gartenzugang sowie zusätzliche Nebenräume

Das Erdgeschoss 5 helle, perfekt südseitig ausgerichtete Ferienzimmer mit großem Balkon zum Genießen und Frühstück. Die hochwertige EWE-Küche mit robusten Sterngranit-Arbeitsflächen und Markengeräten gewährleistet jahrelange Zufriedenheit und die Versace-Tapete strahlen Exklusivität aus.

Das Dachgeschoss (ca. 185 m²) bietet ausreichend Platz für einen geplanten Seminarraum, auch für Joga, Workshops, Vorträge oder ein weiteres, großzügiges Studio mit Panoramafenster, Balkon und Wellnessbereich (zum individuellen Fertigstellen).

Großer, schöner Garten mit Panoramaaussicht

Die großzügigen 1300 m² Grundstücksgröße umfassen auch einen, bei Gästen äußerst beliebten, sehr sonnigen, nach Süd-Westen orientierten Garten.

Alle notwendigen Anschlüsse (Strom, Kanal, Wasser) sind am Grundstück vorhanden, Wasserversorgung über Ortswasseranschluss und Quelle! Die Zufahrt ist über einen Servitutsweg geregelt.

Das Wohnhaus verfügt über eine Benützungsbewilligung aus 1989 und wurde laufend modernisiert. Zuletzt im Jahre 2024. Es verfügt insgesamt über ca. 490 m² Wohn- und Nutzfläche.

Niedrigere Betriebskosten durch eine moderne Photovoltaik-Anlage, kombinierte Heizung mit Holz und Öl erhöhen die Autarkie.

Ausreichend Parkplätze, Garage und Lagerräume für alle Fahrzeuge, Ski und Snowboards sind vorhanden.

Das Objekt eignet sich zur ganzjährigen touristischen Vermietung in der Winter- und Sommer-Saison! Es liegt auf "schneesichereren" 1000 Meter Seehöhe.

Das bestehende Vermietungskonzept inklusive Designkonzept, Zimmerausstattung und allen Internetauftritten kann übernommen werden. Traveller Review Award mit einer Bewertung von 9,4 von 10 Punkten und AirBnB von 5 von 5 Sternen!

Für Neueinsteiger in die touristische Vermietung kann eine Einschulung und Beratung angeboten werden!

Steigende Nächtigungszahlen! Die Gemeinde verzeichnete 2024 fast 28.000 Nächtigungen!
Durchschnittlicher kalk. Vermietungsumsatz ca. 125.000 Euro pro Jahr.
Schnelle Amortisation Ihrer Investition!

Das Schmiedviertel ist ein Ortsteil der Gemeinde Waldbach-Mönichwald im Bezirk Hartberg-Fürstenfeld in der Steiermark und ist Teil des Tourismusverbands „Joglland-Waldheimat“.

Highlights für touristische Vermietung

Mehrere abgeschlossene Apartments: flexibel einzeln oder gesamt vermietbar
Ski-in/Ski-out: Gäste können direkt vom Haus auf die Piste und zum Ski-Lift fahren
Wellnessbereich geplant (Whirlpool, Panoramablick): Alleinstellungsmerkmal für Erholungsgäste

Großer Seminarraum möglich für Veranstaltungen, Schulungen, Workshops, Joga, Versammlungen, etc

Vielfältige Zielgruppen: Familien, Paare, Gruppen, Seminarteilnehmer, Wellnessurlauber, Gesundheitstourismus, etc.

Ganzjahrespotenzial: Skiurlaub im Winter, Wander- & Naturerlebnis im Sommer

Bestehendes Vermietungskonzept für eine schnelle und gute Vermietungsauslastung

Skigebiet Hochwechsellifte - Mönichwald - Joglland

Nur 500 m vom Haus entfernt: Skilift und Skigebiet Mönichwald / Hochwechsellifte / Joglland
Familienfreundliches Skigebiet: 4 Lifte, ca. 5 km Pisten, Übungsbereich mit Zauberteppich, Skischule

Besonderheiten:

Nachtskilauf unter Flutlicht

Après-Ski in der beliebten Hütte "Ochsenloch"

Skiverleih & Skiservice bei der Talstation und im Ort

Infrastruktur & Einrichtungen im Umfeld

Nahversorgung:

Supermarkt (4,6 km), Metzgerei (4 km), Bäckerei (9 km)

Trafik fußläufig

Tankstelle (3,4 km)

Gastronomie:

Berggasthof Spitzbauer nur 100 m entfernt

3*Superior Menüs beim Hotel Schwengerer 500 m entfernt

Weitere Gasthöfe, Hütten, Cafés und Weinlokale im Umkreis von 4-6 km

Medizinische Versorgung:

Arzt (4,6 km), Zahnarzt (3,8 km), Facharzt & Apotheke in Vorau (ca. 8 km)

Krankenhaus Marienkrankenhaus Vorau (8,5 km)

Kinder & Bildung:

Kindergarten & Volksschule in Mönichwald (ca. 4 km)

NMS Waldbach (4,6 km)

Freizeit & Kultur:

Skilift Hochwechsellifte Mönichwald direkt vor der Haustüre

Weitere Skilifte in St. Jakob im Walde (ca. 6,5 km)

Kernstockmuseum Festenburg (3,6 km)

Schwimmbad/Therme in Rettenegg (8,7 km)

Badensee im Ort Mönichwald (ca. 4 km)

Radmotorik-Park in Waldbach (Eröffnet 2025)

5 verschiedene Mountainbiketouren rund um den Hochwechsel, sowie einfacher Zugang zu den Wexl-Trails

Direkt an ausgewiesenen Wanderwegen, Zugang zur Joglland-Roas (Mönichwald)

Lagevorteile

Sonnige Panorama-Lage am Hochwechsel auf ca. 1.000 m Seehöhe

Ruhe, Natur & Erholung pur - 98 % Grünflächenanteil in der Region!

Optimale Erreichbarkeit: Graz & Wien in jeweils ca. 1 bis 1,5 Stunden erreichbar

Ganzjährig touristisch attraktiv - Ski/Snowboard, Wandern, Pilzsuche, Biken, Kultur & Kulinarik

Fazit

Eine Immobilie, die Wohnkomfort und touristisches Vermietungspotenzial einzigartig verbindet:

Ski-in/Ski-out-Lage am Hochwechsel

Mehrere eigenständige Wohneinheiten für flexible Vermietung

Starke Infrastruktur im Umfeld mit Gastronomie, Nahversorgung, Medizin & Freizeit

Ganzjahresauslastung durch Ski- & Sommergäste

Ein ideales Investment für touristische Vermieter, dass sich schnell amortisieren kann!

Senden Sie jetzt eine Anfrage, um unverbindlich weitere Informationen zu erhalten.