

# **Stilvolles Apartmenthotel - Ein Juwel im Nationalpark Hohe Tauern**



**Objektnummer: 6160/158**

**Eine Immobilie von Avestra Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9822 Rabisch
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	35
<b>Bäder:</b>	18
<b>WC:</b>	19
<b>Balkone:</b>	13
<b>Stellplätze:</b>	30
<b>Kaufpreis:</b>	2.850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Cornelia Gasser**

Avestra Immobilien  
Muchargasse 19  
9900 Lienz

T +43 676 601 49 06

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Objektbeschreibung

Kurz vor dem Dorfzentrum von Mallnitz, an einem sonnigen Platz mit phänomenalem Blick auf die umliegende Bergwelt, bieten wir Ihnen dieses schlüsselfertige, renovierte Apartmenthotel an. Es wurde 2023 im traditionellen österreichischen Stil komplett renoviert und entspricht allen aktuellen Qualitäts- und Sicherheitsstandards, inklusive Überwachungssystem und moderner Brandmeldeanlage. Dieses Apartmenthotel strahlt genau die Atmosphäre aus, die in diese unvergleichliche Umgebung passt!

Die Gesamtanlage gliedert sich in 16 frisch renovierte Wohnungen, die sofort vermietet werden können. Außerdem besteht die Möglichkeiten zusätzliche Wohnungen oder z.B. einer Eigentümerwohnung zu realisieren. Es gibt auch zwei Doppelzimmer mit Bad. Die Wohnungen sind unterschiedlich groß (einige im Maisonette-Stil) und jede Wohnung ist nach einem eigenen Thema und in einem eigenen Stil eingerichtet. Die Aussicht von allen Wohnungen ist jedoch überall gleich: Atemberaubend schön!

Das Anwesen befindet sich auf einem sehr großzügigen, liebevoll gestalteten Grundstück mit großer Terrasse, Garage, Fahrrad/bzw. Skikeller, ausreichend Parkmöglichkeiten und einem schönen Garten mit eigenem Schwimmteich mit Sonnendeck, der mit Quellwasser aus einem eigenen Brunnen gespeist wird. Ein Gartenhaus und ein Abstellraum bieten Platz und Stauraum für die Gartenmöbel.

### Allgemeines:

- Renoviert im Jahr 2023
- 15 cm starke Wandisolierung
- Kunststoff-Fensterrahmen mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- Strom- und Wasserleitungen, Heizkörper und Sanitäranlagen erneuert
- Aufzug vorhanden
- Eigene Wasserquelle
- teilweise barrierefreie Zimmer/Apartments vorhanden

- Pellets-Zentralheizungsanlage (2024).
- Das Buchungssystem, die Buchungen und die Website können übernommen werden, so dass ein neuer Eigentümer sofort mit seinem Business beginnen kann.

### **Raumaufteilung:**

Im Erdgeschoss Eingang mit Rezeption

Hinter der Rezeption Durchgang zu weiteren Räumen: Möglichkeit bzw Platz für 2 weitere Wohnungen (Umbau teilweise schon begonnen)

Gemütliche Stube für Frühstück/Abendessen- oder Aufenthaltsraum, bzw. für Feste und Feierlichkeiten oder auch Seminare geeignet

Umfangreiche Küche mit professioneller Ausstattung

Lagerküche, Kühlräume usw.

Sanitäranlagen

traditionelle Stube mit Stammtisch

Eigener kleiner Laden mit regionalen Produkten

Verteilt auf 3 Etage befinden sich insgesamt 16 Wohnungen und 2 Doppelzimmer

Jede Wohnung hat einen oder sogar mehrere Balkone

Alle Wohnungen sind mit neuen Möbeln, Bodenbelägen, Bad und Küche ausgestattet.

### **Lage des Objekts:**

Mallnitz liegt auf einer Seehöhe von etwa 1.200 Metern im Nationalpark Hohe Tauern. Im Winter bietet Mallnitz ein schneesicheres Skigebiet (Ankogel), das durch einen Skipass mit dem Mölltaler Gletscher erschlossen ist. Darüber hinaus stehen rund 20 km Langlaufloipen für begeisterte Skifahrer zur Verfügung. Skitourengeher und Schneewanderer kommen hier voll auf ihre Kosten. Gebiete wie das Seebachtal und die Raineralm sind sowohl im Sommer als auch im Winter beliebt. Im Sommer gibt es schöne Gebiete zum Wandern oder Radfahren und

im Winter herrliche Langlaufloipen. Sportarten wie Klettern, Rafting oder Canyoning für Abenteuerlustige sind hier reichlich vorhanden. Der idyllische Dorfcharakter, die gesunde Luft, die natürliche Urlaubsumgebung machen Mallnitz besonders und bei Touristen sehr beliebt.

Mallnitz ist ein Luftkurort mit einem offiziellen Gütesiegel. Seit 2009 gehört Mallnitz zu den „Alpin Pearls“. Das ist eine Kooperationsorganisation, die in den schönsten Urlaubsregionen der Alpen ein Lebensumfeld für unbeschwerten Urlaub bietet. Umwelt, Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind zentrale Punkte dieser Organisation. Fernab von Autotransitverkehr und Industrieverschmutzung kann man hier die schöne Landschaft stressfrei genießen. So verfügt Mallnitz beispielsweise auch über eine eigene Biowärme, ein „Fernwärmesystem“, das komplett mit Sonnenenergie betrieben wird. Außerdem wird viel in ein grünes Umfeld investiert und die Nutzung von E-Bikes und Elektroautos gefördert, ebenso wie die Möglichkeit, das Auto im Urlaub der Natur zuliebe so oft wie möglich stehen zu lassen.

Das Dorf verfügt über eine Volksschule, einen Kindergarten, ein Schwimmbad, das BIOS-Besucherzentrum des Nationalparks Hohe Tauern und ein gemütliches Dorfzentrum mit Geschäften, Restaurants, einer Bäckerei, einem Supermarkt, Jausenstationen, usw. Es gibt einen Bahnhof, an dem nicht nur internationale Züge u.a. aus Deutschland und den Niederlanden halten, sondern hier gibt es auch die berühmte Autoverladung, bei der das Auto auf einen Waggon gesetzt und schnell und einfach mit dem Zug staufrei durch den Tauerntunnel transportiert wird.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap