

## Schöne Villa - B&B für Naturverbundene



**Objektnummer: 7137/2299**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Pensionen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9781 Oberdrauburg
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	873,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	14
<b>WC:</b>	14
<b>Garten:</b>	3.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	180,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 14,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.374,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Natascha Sovek**

ERA IMED Immobilien Lienz  
Kärntnerstraße 26  
9900 Lienz

H +43 676 7800237

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









Oberdrauburg Kärntner Oberland - Fremdenhille „Marlenheim“

## Objektbeschreibung

Ehemalige Pension wartet auf Sie und Ihre Ideen!

Derzeit wird das Haus als Privatzimmervermietung an Urlaubsgäste, Dauerbewohner und Arbeiter vermietet. Eine vollständige touristische Vermietung an Urlaubsgäste, welche die Ruhe und wunderschöne Natur genießen wollen ist wieder möglich. Weitere Konzeptvorschläge wären zB betreutes Wohnen, Altersresidenz bzw. privates Pflegeheim oder die Umgestaltung zum Appartementhaus für Mehrfamiliennutzung. Die Villa befindet sich auf einem fast 4000 m<sup>2</sup> großem Grundstück. Eine zusätzliche Bebauung laut der Kärntner Bauverordnung ist noch möglich.

Das im Jahre 1900 fertigstellte , und 2000 kernsanierte Objekt könnte wohl einiges erzählen. Die ehemalige Villa Marienheim, nun Villa Fortuna, liegt in traumhafter unverbaubarer Aussichtslage zwischen Wald und Wiese. Das sehr gepflegte Haus wurde 2022 noch mit einer neuen zeitgemäße Pelletsheizung ausgestattet.

Die Lage spricht für sich - Aussicht und Ruhe und trotzdem eine sehr gute Infrastruktur. Die schöne Marktgemeinde Oberdrauburg hat einiges zu bieten, neben Lebensmittelgeschäfte, Gastronomie ,Kulturveranstaltungen, Kindergarten und Volksschule, gibt es eine Vielzahl an Sport und Freizeitaktivitäten im Ort und in den umliegenden Gemeinden,

In die nächste Stadt Lienz sind es ca. 20 km (Familien Schi-und Wandergebiete) und in die Bezirkshauptstadt Spittal an der Drau ca. 50 km. Die Nähe zu Italien über den Plöckenpass, läßt auch spontane Ausflüge ans Meer zu, in gut 2 Stunden sind Sie schon an der Adria

Zum Objekt: Gesamtauslastung ca. 25 Betten, aufgeteilt in Appartements und großzügigen Doppelzimmern jeweils mit Badezimmer. Ebenso befindet sich zusätzlich in jedem Stockwerk noch mindestens eine zentrale Küche, Hier können sich die Gäste/Bewohner zeitunabhängig selbst versorgen. Detailinformationen gerne auf Anfrage.

Das Baugrundstück mit Altbestand liegt in einer ruhigen Nebenstraße direkt in Lienz. Der Kauf dieser Liegenschaft kann als Anlage gesehen werden. Das Gebäude selbst ist in einem bewohnbaren Zustand, jedoch ist Sanierungs- und Renovierungsrückstau vorhanden. In weiterer Zukunft kann ein Abriss bzw. Neuaufbau interessant sein. Derzeit könnten Teile des Hauses genutzt werden. Es besteht ein Fruchtgenussrecht des derzeitigen Bewohners.

**Für Besichtigungstermine kontaktieren Sie bitte Frau Sovek unter 0043 676 7800 237**

**Gerne steht Ihnen auch unser unabhängiger Finanzierungsberater zur Seite:**

<https://qrcode.clever-finanziert.at/u/tg-muehlmann-sovek>

Hinweis:

Hinweis:

Widerrufsrecht / Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften

Der Interessent wünscht mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden des Immobilienbüros ERA Imed Immobilien, , innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. § 11 FAGG verliert.

**Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag)** aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers. Alle Informationen wurden uns vom Eigentümer oder Dritten übermittelt, wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit

Nebenkosten: 3,50% Grunderwerbssteuer, 1,10% Grundbuchseintragungsgebühr, Kosten für Notar oder Rechtsanwalt, Maklerhonorar: 3,60% vom Kaufpreis (inkl. USt.)

Hinweis: Widerrufsrecht / Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften Der Interessent wünscht mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden des Immobilienbüros ERA Imed Immobilien, innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. § 11 FAGG verliert. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers. Alle Angaben wurden uns vom Eigentümer bzw. Dritten übermittelt. Wir können daher, trotz unserer Sorgfaltspflicht keine Haftung dafür übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Krankenhaus <6.000m

Apotheke <8.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap