

**Ehemaliges altes Bergbauernwirtshäusl in renoviertem Zustand mit touristischer Widmung zu mieten**



**Objektnummer: 5390/907**

**Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Haus                         |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 6361 Hopfgarten im Brixental |
| <b>Baujahr:</b>              | 1976                         |
| <b>Zustand:</b>              | Gepflegt                     |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 554,32 m <sup>2</sup>        |
| <b>Zimmer:</b>               | 10                           |
| <b>Bäder:</b>                | 4                            |
| <b>WC:</b>                   | 5                            |
| <b>Balkone:</b>              | 2                            |
| <b>Terrassen:</b>            | 1                            |
| <b>Stellplätze:</b>          | 15                           |
| <b>Gesamtmiete</b>           | 5.000,00 €                   |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 4.000,00 €                   |
| <b>Kaltmiete</b>             | 5.000,00 €                   |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 7,22 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 1.000,00 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                              |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaudio Zefi**

Zefi Immobilien GmbH  
Josef-Speckbacher-Str. 12









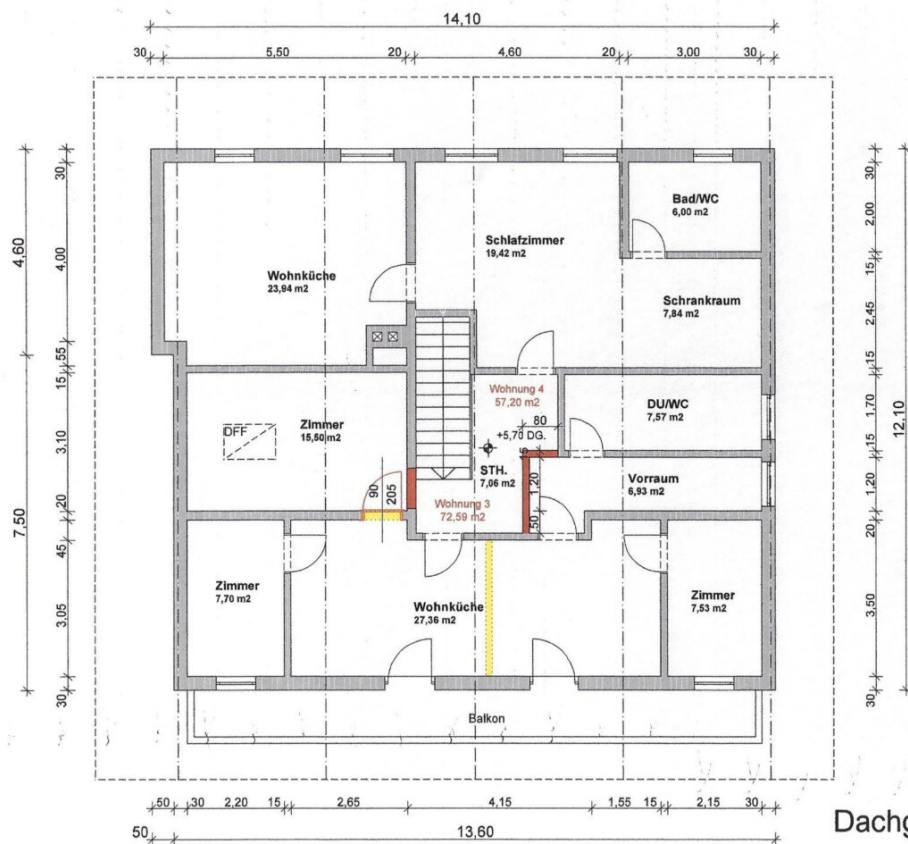




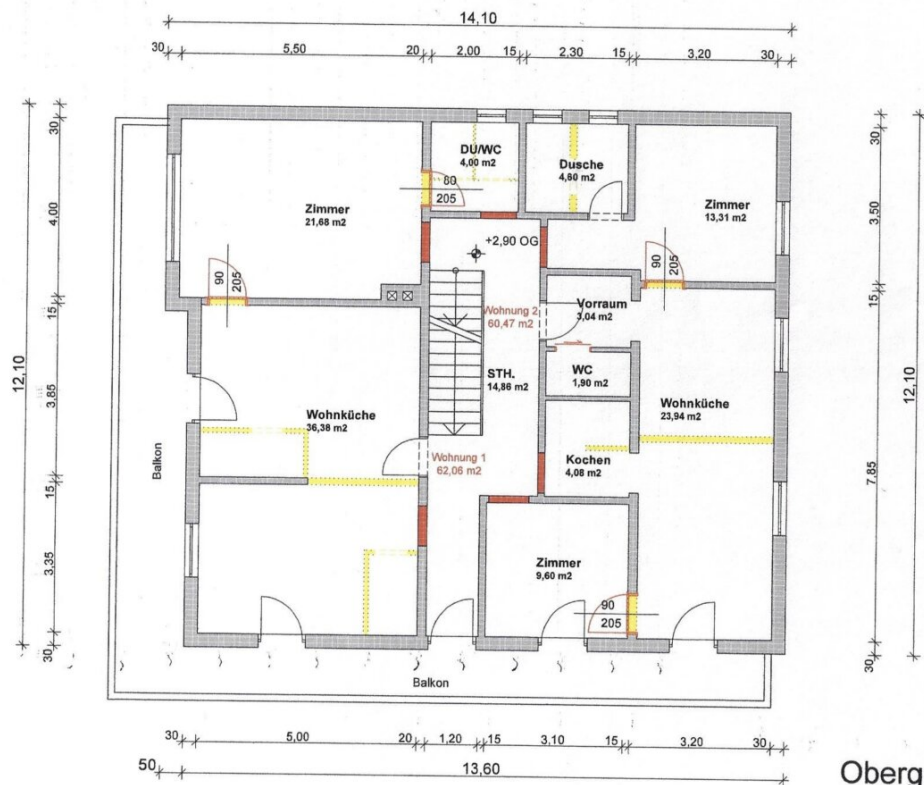






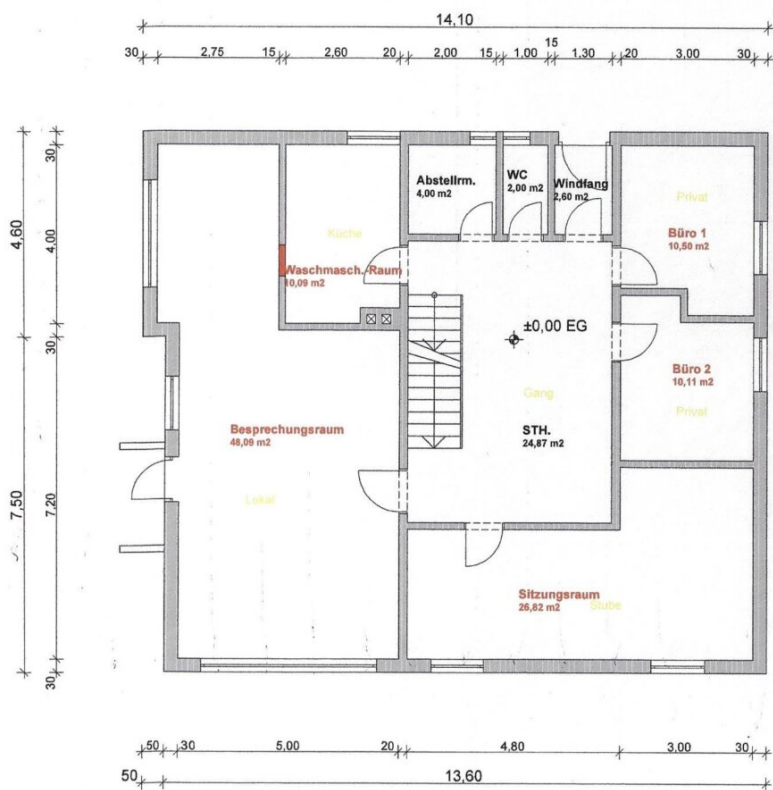


Dachgeschoss



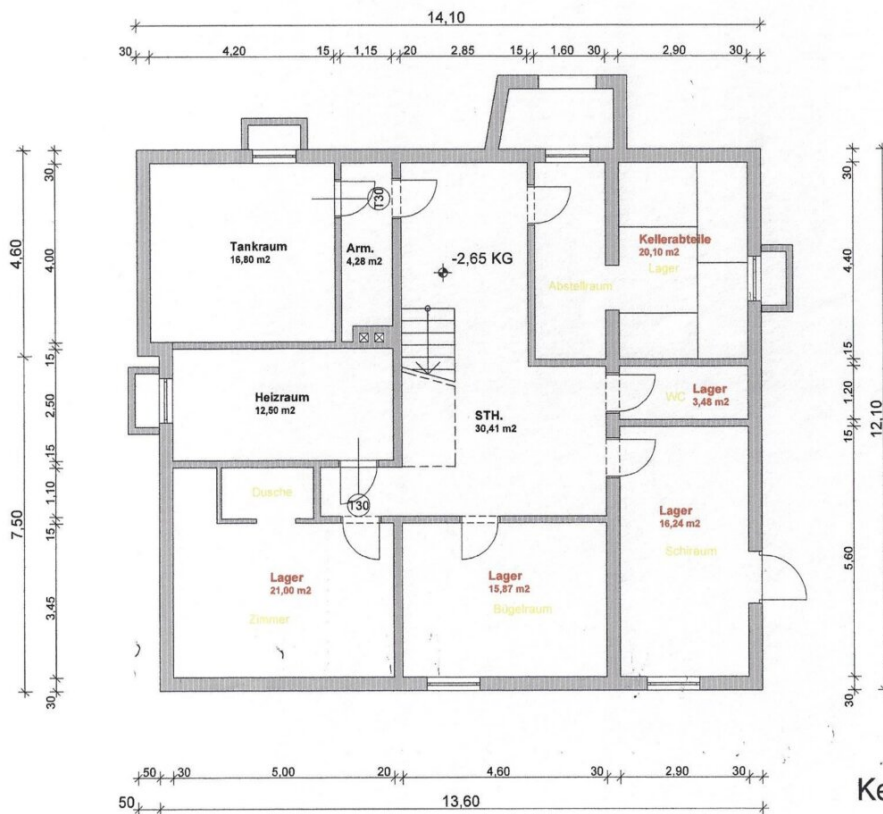
Obergeschoss



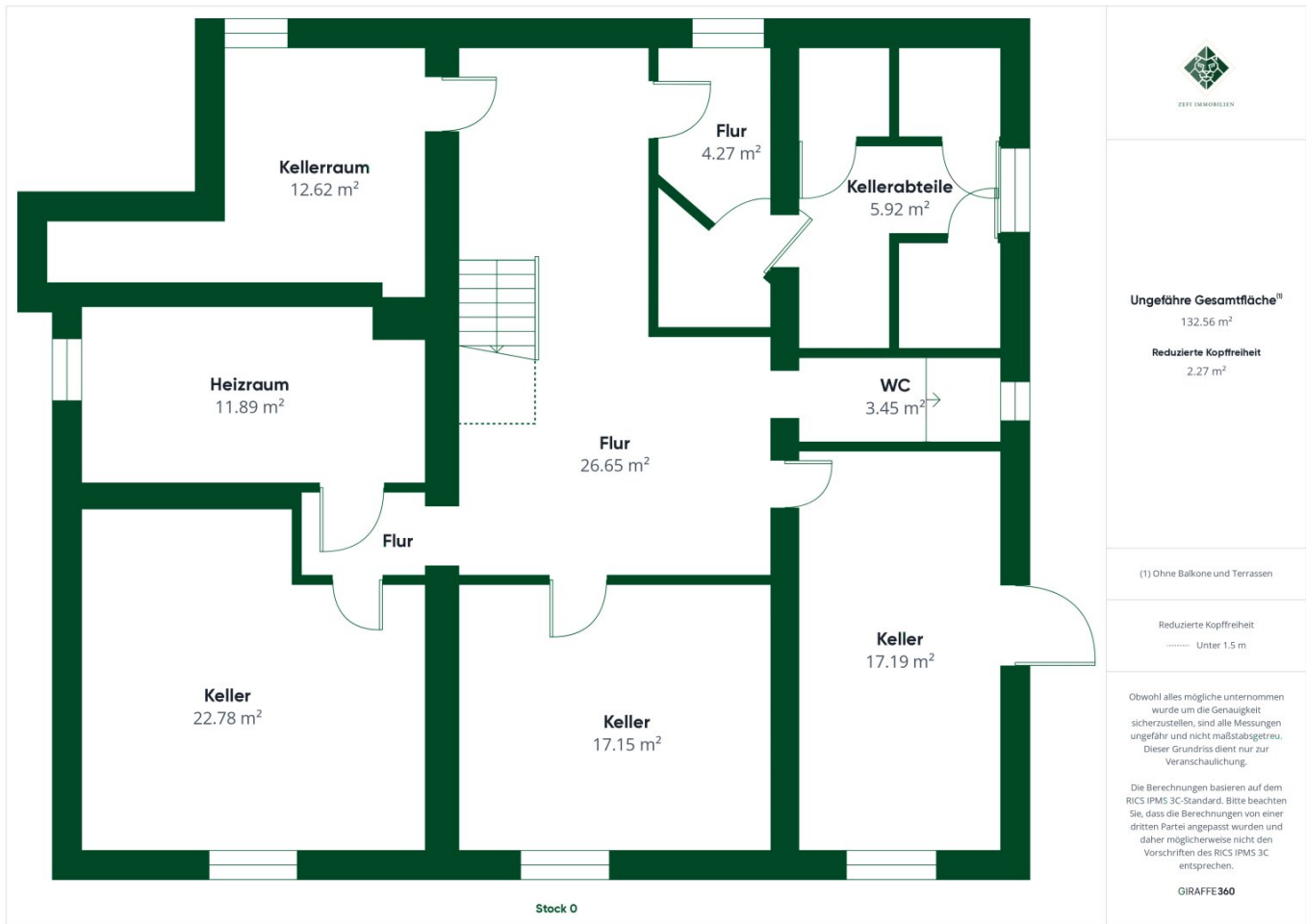


Erdgeschoss

DATUM:  
GEÄNDERT:



Kellergeschoss



**Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>**

132.56 m<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

2.27 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

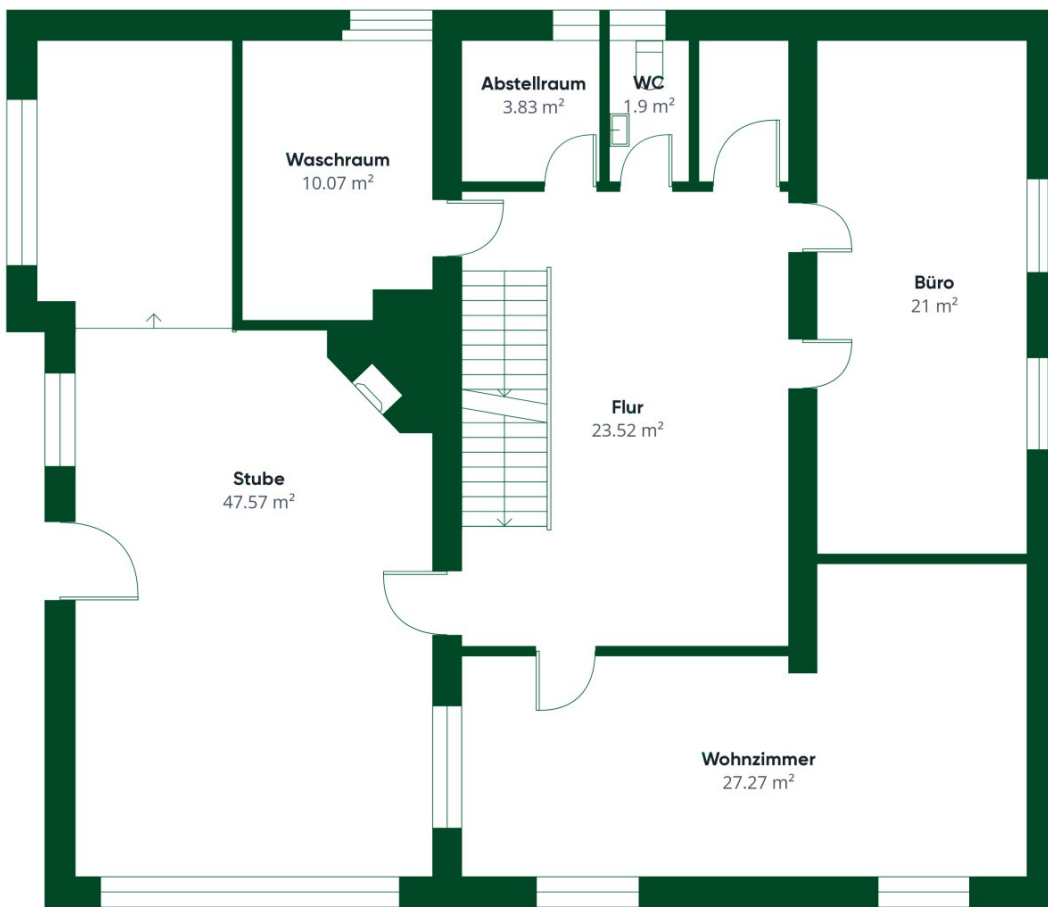
**Reduzierte Kopffreiheit**

..... Unter 1.5 m

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.

GIRAFFE 360



Stock 1



**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
137.72 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.



Stock 2



ZEPI IMMOBILIEN

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.



Stock 3



(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
----- Unter 1.5 m

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.

## Objektbeschreibung

**Exklusiv bei Zefi Immobilien - Berggasthof mit 7 Wohneinheiten und für Ferien geeigneter Widmung zu mieten**

**Einzigartige Gelegenheit auf dem Hochplateau von Hopfgarten im Brixental**

Erleben Sie die Ruhe und Naturschönheit des Brixentals und sichern Sie sich diese außergewöhnliche Liegenschaft mit großzügiger Fläche und flexibler Nutzungsmöglichkeit. Die touristische Widmung ermöglicht nicht nur eine vielseitige Verwendung, sondern auch die Anmeldung eines Hauptwohnsitzes – eine seltene Kombination in dieser begehrten Region.

### **Objektdetails:**

- **Grundstücksfläche:** 995 qm
- **Wohn-/Nutzfläche:** 557 qm
- **Zimmer:** 16
- **Parkplätze:** Bis zu 15 PKWs

### **Bebauung & Bauweise:**

- Massivbauweise aus rotem, gebrannten Ziegel mit Betondecken
- Dach: Blechdach
- Heizung: Zentralheizung mit Öl (5.000-Liter-Tank)
- Fassade mit tiroler „Waschlputz“ und Holzschalung
- Klassisches Satteldach aus tiroler Holzkonstruktion

### **Widmung & Nutzungsmöglichkeiten:**

- **Touristische Widmung:** Die Immobilie kann sowohl touristisch genutzt als auch als Hauptwohnsitz angemeldet werden. Diese flexible Nutzung ist in der Region selten und bietet sowohl Privatpersonen als auch Unternehmen attraktive Möglichkeiten.
- **Wohnaufteilung:** Bis zu sieben Wohneinheiten sind realisierbar:
  - 4 separate Wohnungen (jeweils zwei im Dachgeschoss und zwei im 1. Obergeschoss)
  - 2 Wohnungen im Erdgeschoss und 1 Wohnung im Kellergeschoss (ideal für feriale oder langfristige Vermietung)

### **Infrastruktur:**

- Anschluss an die Wassergenossenschaft Penningdörfel
- Kanalanschluss vorhanden
- Zufahrtsstraße: Öffentliches Gut der Gemeinde Hopfgarten

### **Besondere Vorzüge:**

- **Exklusives Hochplateau:** Die Lage auf dem Hochplateau bietet eine beeindruckende Aussicht auf die Hohe Salve, absolute Ruhe und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften. Als letztes Haus in Waldrandlage schauen Sie über die Dächer der Nachbarn

- **Großzügige Fläche:** Mit knapp 1.000 qm Grundstücksfläche und 557 qm Wohn- und Nutzfläche eignet sich die Liegenschaft sowohl als großzügiger Privatwohnsitz als auch als für Mitarbeiterzimmer
- **Touristische Widmung mit Hauptwohnsitzoption:** Die seltene Möglichkeit, die Immobilie sowohl als Ferienhaus als auch als Erstwohnsitz zu nutzen, macht dieses Objekt besonders attraktiv – **ideal für auswärtige Kunden**, die die Vorzüge der Region dauerhaft genießen möchten

Wir beraten Sie gerne über den Kauf der Immobilie hinaus. Neben steuerlichen, rechtlichen und baulichen Themen können wir Ihnen Rund um Ihre Ansiedlung und Nutzung der Immobilie mit Rat und Tat zur Seite stehen. Zögern Sie bitte nicht uns zu kontaktieren.

### **Preise netto!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap