

## Wo Geschichte wohnt und die Berge grüßen



**Objektnummer: 1081/3254**

**Eine Immobilie von s Real Immobilien Gugganig e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9841 Winklern
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	324,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	430,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Gaby Gugganig**

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

T +435 0100 - 33590

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





# Objektbeschreibung

## Stilvoll investieren: Saniertes Jahrhundertwendehaus mit Charme und Perspektive

Dieses einzigartige Renditeobjekt in Winklern verzaubert durch seine gelungene Symbiose aus nostalgischem Charme und moderner Wohnqualität. Das prachtvolle Herrenhaus aus der Jahrhundertwende wurde aufwendig saniert und präsentiert sich heute als architektonisches Schmuckstück.

Seine imposante Erscheinung, die massiven Mauern und die geschmackvollen Renovierungen schaffen ein Ambiente, das gleichermaßen Geborgenheit wie Eleganz vermittelt. Noch nicht fertiggestellte Bereiche lassen Raum für individuelle Gestaltung und ermöglichen es neuen Eigentümern, ihre ganz persönlichen Vorstellungen zu verwirklichen.

Auf einer kleinen, sonnigen Anhöhe gelegen, eröffnet das Anwesen einen unvergleichlich weiten, unverbaubaren Blick über das Tal und die umgebenden Berge – ein Panorama, das jeden Tag zu einem besonderen Erlebnis macht.

Die angebotenen Wohnungen sind auf mehrere Stockwerke verteilt und bieten eine Vielfalt an unterschiedlichen Grundrissen.

Das **Erdgeschoss** beherbergt zwei behagliche Wohnungen mit 45,10 m<sup>2</sup> und 43,50 m<sup>2</sup>, beide mit zwei Zimmern, einem Badezimmer und einer Küche.

Im **ersten Obergeschoss** steht eine charmante Wohnung mit 57,70 m<sup>2</sup> zum Verkauf, die über drei Zimmer, eine Küche, ein Bad sowie einen sonnigen Balkon mit 3,01 m<sup>2</sup> verfügt.

Das **zweite Obergeschoss** bietet zwei besondere Wohnungen: eine Maisonettewohnung mit 66,02 m<sup>2</sup>, die über eine interne Treppe in den ausgebauten **Dachboden** führt, sowie eine weitere Einheit mit 47,10 m<sup>2</sup>, die neben einem ansprechenden Grundriss auch über einen einladenden Balkon verfügt.

Zum Angebot gehören außerdem fünf Autoabstellplätze und je Wohnung ein Kellerabteil. Abgerundet wird das Wohnangebot durch stilvolle und gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie den Windfang, das großzügige Treppenhaus, Vorräume und Podeste sowie die gepflegte Grünfläche, die zum Verweilen im Freien einlädt. Ebenfalls gemeinschaftlich genutzt werden kann das ca. 10m<sup>2</sup> große Salettl, welches vor allem im Sommer ein beliebter Platz zum Erholen ist.

Heizung befindet sich derzeit noch keine im Haus - angedacht wäre eine Kombination aus Pellets- und Strom Heizung.

Ein wichtiger Hinweis, den wir Ihnen nicht vorenthalten möchten: Im Haus befinden sich

insgesamt acht Wohneinheiten. Von diesen stehen die oben genannten sechs Wohnungen zum Verkauf, während die anderen beiden Wohnungen derzeit unverkäuflich bleiben.

Die Kombination aus historischer Architektur, massiver Bauweise und geschmackvollen, modernen Akzenten macht jede Wohnung zu einem Wohnraum mit Charakter. Hier trifft Geschichte auf Gegenwart, Tradition auf Komfort. Die Räumlichkeiten strahlen Wärme und Beständigkeit aus und bieten zugleich ein Zuhause mit höchstem Wohnwert.

### **Winklern, das Tor zum Nationalpark Hohe Tauern...**

... gilt als idyllischer Rückzugsort inmitten unberührter Natur. Der Ort ist eingebettet in eine majestätische Berglandschaft, die im Sommer zu ausgedehnten Wanderungen, Kletterrouten und Radtouren einlädt, während im Winter die umliegenden Skigebiete für Abwechslung und sportliche Erlebnisse sorgen. Auch kulturell und kulinarisch hat Winklern einiges zu bieten – von traditionellen Festen bis hin zu regionaler Gastronomie. Historisch betrachtet war Winklern ein bedeutender Handels- und Bergbauort, dessen Geschichte das Ortsbild noch heute prägt und ihm eine besondere Aura verleiht.

Die nächstgrößeren Städte sind in kurzer Zeit erreichbar: Lienz, mit seinem mediterranen Flair, liegt rund 25 Fahrminuten entfernt, Spittal an der Drau mit seiner kulturellen Vielfalt in etwa 35 Minuten. So verbindet das Anwesen ländliche Ruhe mit urbaner Nähe.

Dieses außergewöhnliche Renditehaus in Winklern ist nicht nur eine lohnenswerte Investition, sondern zugleich ein Stück Geschichte, das in neuem Glanz erstrahlt. Die Kombination aus liebevoll sanierten Wohnungen, großzügigen Freiflächen und einer unvergleichlichen Lage macht es zu einem wahren Juwel. Wer hier investiert, erwirbt nicht nur Wohnraum, sondern auch ein Lebensgefühl, das von Schönheit, Beständigkeit und einzigartigem Charme getragen wird.

Wenn Sie sich von diesem besonderen Objekt in Winklern angesprochen fühlen, laden wir Sie herzlich ein, es bei einem individuellen Besichtigungstermin persönlich kennenzulernen. Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie, begleiten Sie durch die Wohnungen und bemühen uns darum, gemeinsam die bestmögliche Lösung für Ihre Wohnträume zu finden.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <7.000m

Krankenhaus <9.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <6.000m

Polizei <500m

Post <6.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap