Top Rendite -2 Häuser als Investment!



Objektnummer: 1199

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9702 Ferndorf
Alter:	Altbau
Stellplätze:	4
Kaufpreis:	945.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabine Trampitsch

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

T +43 664 120 28 18
H +43 664 120 28 18

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







































Objektbeschreibung

In der naturnahen Gemeinde Ferndorf, eingebettet zwischen Millstätter See, Spittal an der Drau und Villach, befindet sich dieses umfangreiche Immobilienpaket bestehend aus zwei Wohnhäusern mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 1.386 m². Das Ensemble eignet sich ideal für Investoren mit Fokus auf touristische Nutzung, Vermietung oder parifizierte Weiterveräußerung. Insgesamt umfasst das Objekt sieben Wohneinheiten, ein Büro, großzügige Freiflächen sowie ein ausbaufähiges zweites Wohnhaus – eine renditestarke Investition mit laufendem Betrieb und Entwicklungspotenzial.

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Zentrale Lage in Ferndorf mit Nahversorgung fußläufig erreichbar
- Nur ca. 15 Minuten Fahrtzeit nach Spittal an der Drau, ca. 30 Minuten nach Villach
- Zwei Gebäude mit insgesamt sieben Wohneinheiten und ca. 430 m² Wohnfläche
- Laufender Betrieb mit vollständig ausgestatteten Ferienwohnungen
- Erweiterbares Nutzungskonzept: Betrieb, Dauervermietung oder Verkauf als Eigentumswohnungen
- Balkon- oder Innenhofzugang bei mehreren Wohnungen
- Zusätzliche Flächen: Büro, Keller, Dachboden, Garage und vier KFZ-Stellplätze
- Grundstücksfläche ca. 1.386 m²
- Massivbauweise, Satteldach, Öl-Zentralheizung

- Freizeitregion mit hoher touristischer Nachfrage: Nähe zu Badeseen, Skigebieten und Radwegen

DAS HAUS

Die Liegenschaft besteht aus zwei Gebäuden auf einem gemeinsamen Grundstück. Haus 1 ist aktuell als Ferienwohnungsanlage in Betrieb und bietet fünf komplett ausgestattete Wohnungen sowie eine separate Büroeinheit. Haus 2 bietet zwei große Wohneinheiten sowie zusätzliches Ausbaupotenzial im Keller und Dachgeschoss.

Haus 1 – 5 Ferienwohnungen + Büro

• **Ferienwohnung 1** – ca. 90 m²

  • 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Schlafsofa, Küche

  • Bad mit Dusche & Badewanne, WC separat, Waschmaschine

• **Ferienwohnung 2** – ca. 90 m² + Balkon

  • 2 Schlafzimmer mit Zusatzbetten, Wohnzimmer, Küche

  • Bad mit Dusche & Waschmaschine, WC separat

• **Ferienwohnung 3** – ca. 60 m² + Balkon

  • 2 Schlafzimmer (1 davon barrierearm), Wohnküche

  • Abstellraum, Bad mit Dusche & WC

• **Ferienwohnung 4** – ca. 25 m² + Innenhofzugang

  • Schlafbereich mit Doppelbett, Wohnküche, Abstellraum

  • Bad mit Dusche & WC

• **Ferienwohnung 5** – ca. 65 m² + Innenhofzugang

  • 1 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Abstellraum

- Bad mit Dusche & WC

• **Büroeinheit** – ca. 10 m² + separates WC

Der begrünte Innenhof dient als gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich und bietet Platz zum Grillen und Entspannen.

Haus 2 – 2 Wohneinheiten + Erweiterungspotenzial

• **Wohnung 1** – ca. 100 m²

• **Wohnung 2** – ca. 100 m²

• **Kellerbereich** – ausbaubar für zwei zusätzliche Einheiten

• **Dachboden** – mit Entwicklungspotenzial

Das zweite Gebäude bietet Flexibilität für künftige Nutzungskonzepte, etwa als Erweiterung der Ferienanlage oder zur Parifizierung in Eigentumswohnungen.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Beide Häuser wurden in Massivbauweise errichtet und präsentieren sich in teilrenoviertem Zustand. Haus 1 wird laufend touristisch betrieben und ist sofort nutzbar. Die Ferienwohnungen sind vollständig möbliert (inkl. Küchen, Badezimmerausstattung, Schlafmöbel und Waschmaschinen). Die Böden bestehen aus Fliesen und Laminat. Beheizt wird über eine zentrale Öl-Heizung.

Zur Immobilie gehören eine Garage sowie vier Freistellplätze.

DIE LIEGENSCHAFT

Das Grundstück umfasst rund 1.386 m² und ist als Bauland gewidmet. Die Liegenschaft ist aufgeschlossen, eine Zufahrt ist vorhanden. Weitere Angaben zur Widmung, Betriebs- oder Heizkosten liegen nicht vor.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Sabine Trampitsch

+43 664 120 28 18

s.trampitsch@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <4.500m

Sonstige
Geldautomat <5.000m
Bank <5.000m
Post <500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap