

Alpiner Rückzugsort — Stilvolles Apartment mit großem Schlafzimmer & sonnigem Balkon



Luftbild Haus

Objektnummer: 723

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9571 Hochrindl-Alpl
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	26,90 m ²
Nutzfläche:	26,90 m ²
Zimmer:	11
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	255,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 149,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	129.000,00 €
Provisionsangabe:	

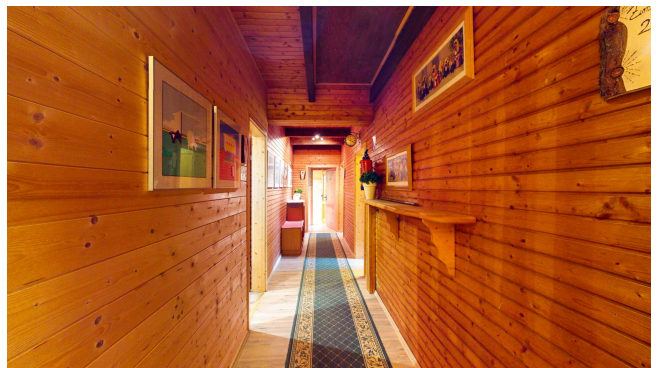
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

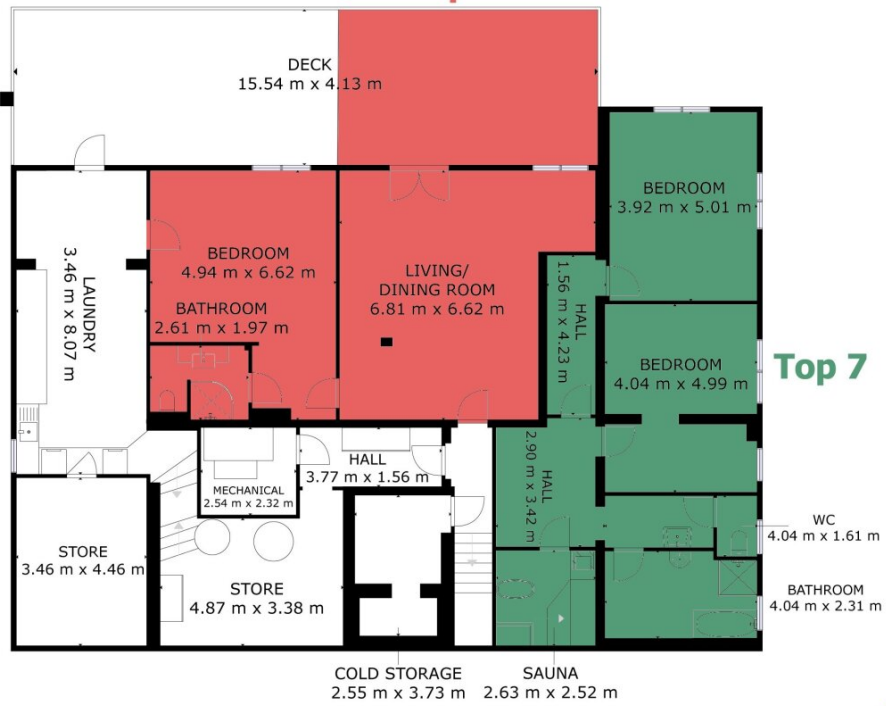
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt







Top 8

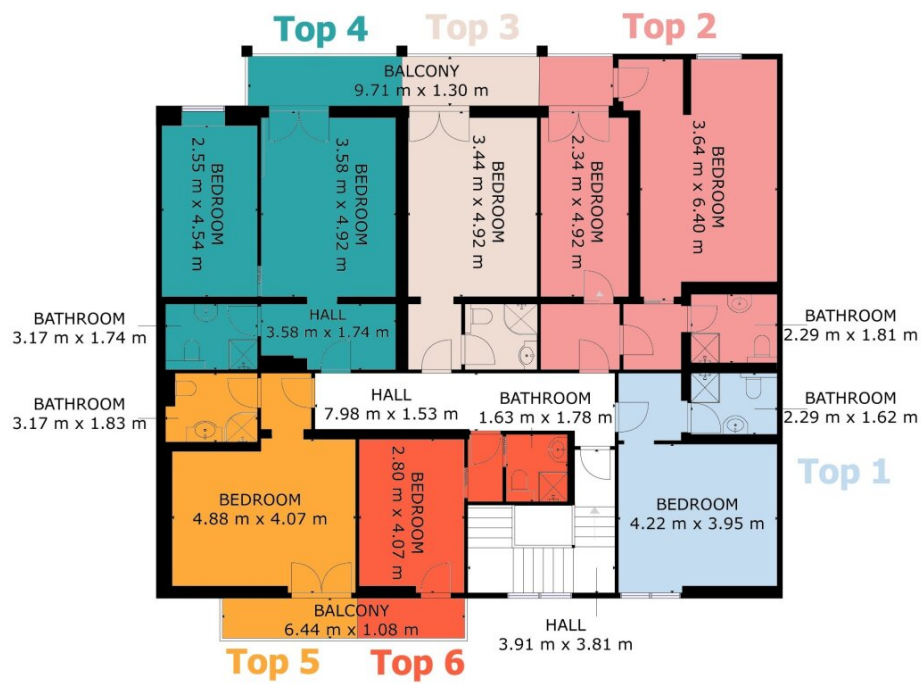


Top 7

FLOOR 1

GROSS INTERNAL AREA
 FLOOR 1: 255 m², FLOOR 2: 218 m², FLOOR 3: 215 m²
 EXCLUDED AREAS: DECK: 166 m², BALCONY: 95 m²
 TOTAL: 688 m²
 SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

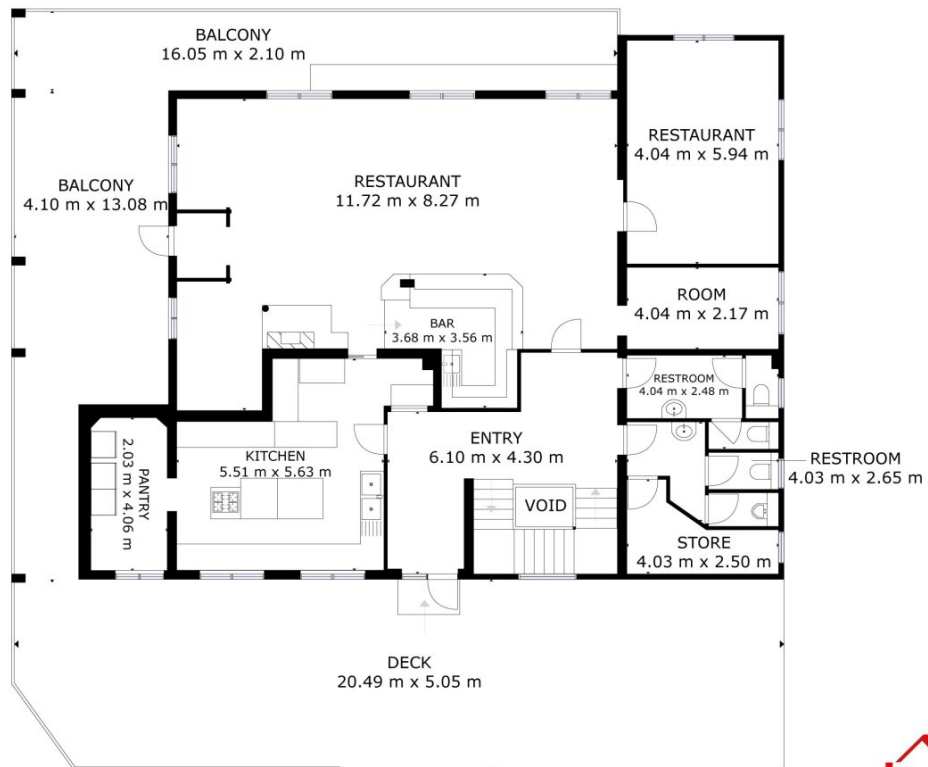




GROSS INTERNAL AREA
 FLOOR 1: 255 m², FLOOR 2: 218 m², FLOOR 3: 215 m²
 EXCLUDED AREAS: DECK: 166 m², BALCONY: 95 m²
 TOTAL: 688 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 3





GROSS INTERNAL AREA
 FLOOR 1: 255 m², FLOOR 2: 218 m², FLOOR 3: 215 m²
 EXCLUDED AREAS: DECK: 166 m², BALCONY: 95 m²
 TOTAL: 688 m²
 SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 2



Objektbeschreibung

Alpiner Rückzugsort — Stilvolles Apartment mit großem Schlafzimmer & sonnigem Balkon

Dieses stilvolle **Alpen-Apartment** (ca. **26,9 m²**) im 1. Obergeschoss verbindet **alpine Gemütlichkeit** mit funktionaler Raumnutzung: großzügiges Schlafzimmer (ca. **16,9 m²**), modernes Bad und ein **Sonnenspiegel-Balkon** (ca. **4,7 m²**). Durch die Lage **direkt an der Piste** ist die Einheit ideal für **Wochenenddomizile, Pärchen** oder als **renditestarke Ferienwohnung** (Airbnb, Booking). Die gemeinschaftliche Nutzung des **Gasthofs im Erdgeschoss** erweitert den Wohnkomfort maßgeblich — ideal für Gäste, die den Komfort einer Profiküche in Kombination mit privatem Rückzugsbereich schätzen. Das Apartment liegt im 1. Obergeschoss eines alpenstilorientierten Mehrparteienhauses. Helle Räume, hochwertige **Eichenholzböden** und eine elegante Holzvertäfelung schaffen sofort ein warmes, alpines Ambiente. Die Süd-/Südwest-Ausrichtung des Balkons verspricht ganztägig Sonne — ideal für Frühstück im Freien, Relaxing nach einer Bergtour oder Sonne nach einem Skitag.

Raumaufteilung & Komfort

- **Schlafzimmer / Wohnraum (ca. 16,9 m²):** großzügig dimensioniert, lässt sich als reines Schlafzimmer oder als Studiobereich (kombinierter Wohn-/Schlafraum) nutzen. Große Fensterflächen sorgen für Tageslicht und Bergblick.
- **Balkon (ca. 4,7 m²):** ganztägig sonnig, ausreichend Platz für Sitzgruppe.
- **Bad (ca. 4,7 m²):** modern gefliest, Dusche/WC, funktionales Layout.
- **Vorraum / Stauraum:** praktischer Eingangsbereich für Garderobe und Skiausrüstung.

Ausstattung & Zustand

- **Eichenholzboden** im Wohn-/Schlafbereich, hochwertige Holzvertäfelung;
- Modernes, gefliestes Badezimmer;
- Optional möbliert als vollvermietbare Ferieneinheit;
- Anschluss an zentrale Heizanlage; gute Wärmedämmung.

Algemeinflächen

Das Erdgeschoss beherbergt den **Gasthof (Allgemeinfläche, 218 m²)**

- mit zwei großen Gasträumen,
- offenem Kamin,
- **moderner Gastronomie-Küche,**
- getrennten Damen-/Herren-WC-Anlagen,
- einem Ski-Raum,
- Lagerfläche,
- großem Gästebalkon und Kinderspielraum

vollumfänglich zur Mitbenutzung durch Eigentümer und Gäste. Diese gemeinsame Infrastruktur ermöglicht großen Komfort bei einem kleinen, effizienten Apartment.

Lagevorteile & Freizeit

- **Direkte Pistenlage:** Ski-In/Ski-Out für schnellen Pistengenuss;
- **Kostenfreie Parkplätze** am Zirbenlift / Sektor Sternen Berg Gasthof;
- Familienfreundliches Angebot vor Ort (Skischule, Verleih, Kinderserives).

Grundstück & Entwicklungsoptionen

- Grundstücksfläche gesamt: **ca. 2.700 m²**;
- Widmung: **Bauland Kurgebiet, GFZ 0,8.**

Entwicklungsmöglichkeiten umfassen zusätzlichen Wohnungsbau, Ausbau einer **Wellness-/Spa-Zone**, Errichtung von **Carports / weiteren Parkplätzen** oder Ausbau ergänzender touristischer Infrastruktur.

Highlights

- **Direkt an der Skipiste** (Ski-In/Ski-Out)
- **Sonniger Balkon** (ganztägige Sonne)
- **Großes Schlafzimmer** (ein Platzgefühl wie in einer 2-Zimmer-Einheit)
- Gemeinschaftlicher **Gasthof (EG, 218 m²)** als Mehrwert
- **Parkplätze** in unmittelbarer Nähe
- **Bauland Kurgebiet** mit GFZ 0,8 — Entwicklungspotential

Ideal für

- Paare / Wochenendnutzer / Wander- und Skibegeisterte
- Kurzzeitvermietung (Airbnb/Booking)
- Kapitalanleger mit Fokus auf Micro-Units in touristischen Lagen

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <10.000m

Sonstige

Geldautomat <7.000m

Bank <7.000m

Post <7.000m
Polizei <10.000m

Verkehr

Bus <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap