# Top-Investment Pressegger See: Pension mit 12 Zimmern + 4 Neubau-Apartments (2020)



**Objektnummer: 5940/111111150-1**

**Eine Immobilie von PD Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9620 Presseggersee |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Wohnfläche:** | 600,00 m² |
| **Zimmer:** | 25 |
| **Bäder:** | 17 |
| **Balkone:** | 10 |
| **Terrassen:** | 3 |
| **Stellplätze:** | 12 |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Timo Würcher**

PD Immobilien
Neue Bienengasse 5
8020 Graz

T +43664 5476300
H +43664 5476300

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


PENSION
WALDKRIEBER































# Objektbeschreibung

## Urlaubsregion mit ganzjährigem Gästestrom

Die Liegenschaft liegt in der Urlaubsregion **Nassfeld–Pressegger See** im sonnigen Süden Kärntens – einer Region, die Sommer wie Winter zu den gefragtesten Feriengebieten Österreichs zählt.

### Winter-Asset Nassfeld: eines der großen Skigebiete Österreichs

Im Winter punktet die Lage durch die Nähe zum Skigebiet Nassfeld – mit **110 Pistenkilometern** und **29 Liftanlagen** (Höhenlage ca. **600 – 2.002 m**).

Das schafft die Grundlage für starke Wintersaisonen und eine Gästestruktur, die klassische Zimmer ebenso nutzt wie Apartments (Familien, Freunde, Sportgruppen).

### Sommermagnet Pressegger See: warmes Wasser, Infrastruktur, Familienfokus

Der Pressegger See gilt als echtes Sommer-Asset: Er ist bekannt für sehr angenehme Wassertemperaturen (bis ca. **28 °C**), Trinkwasserqualität und eine ausgeprägte touristische Infrastruktur.

- **Nähe zum See:** nur ca. **400 m** bzw. rund **5 Gehminuten**
- **Wasserfläche:** rund **55 Hektar** – einer der großen Kärntner Badeseen
- Geprägt durch Schilfgürtel und Landschaftsschutz

Direkt am See sorgt der **1. Kärntner Erlebnispark** (Freizeit-/Wasserpark) für zusätzliche Nachfrage – besonders bei Familien, die gezielt Regionen mit Ausflugs- und Kinderangeboten wählen.

Dazu kommt ein entschleunigendes Natur-Highlight: der **Slow Trail Pressegger See** (ca. **6 km**) – perfekt für Genießer, Spaziergänger und alle, die „See & Natur“ als Kernmotiv buchen.

### Rad- & Wanderregion

Für Frühling/Herbst besonders relevant: Der **Gailtalradweg (R3)** bietet ein leichtes, touristisch stark nachgefragtes Radangebot mit rund **83,8 km** zwischen Kötschach-Mauthen und Villach.

Zusätzlich profitiert die Region von Weitwander-/Tourenangeboten in Kärnten (u. a. Alpe-Adria-Trail-Struktur) und einem generell starken Outdoor-Profil.

**Ein weiterer Vorteil der Lage:** Die **sehr sonnige Ausrichtung** und die **gute Lage** sorgen oft für geringeren Heizbedarf und **können die Heizkosten reduzieren** – ein Pluspunkt sowohl für Betreiber als auch für Eigennutzer.

# Objektbeschreibung

Diese gepflegte, touristisch bestens positionierte Liegenschaft vereint ein klassisches Pensionshaus mit einem modernen Apartmentangebot – ideal für Investoren, die auf stabile Auslastung über mehrere Saisonen setzen.

Mit **über ca. 600 m² Nutzfläche**, insgesamt **ca. 25 Schlafzimmern bzw. Schlafmöglichkeiten** und rund **17 Bädern** bietet das Objekt außergewöhnlich viel Raum für touristische Nutzung, Gruppen, Familien, Betreiberkonzepte oder die Kombination aus Vermietung und Eigennutzung.

## *Haupthaus – Pension (Keller + 3 Etagen)*

**Erdgeschoss (Gästebereich)**

Der helle **Speiseraum mit sieben Tischen** ist funktional und einladend gestaltet und eignet sich optimal für Frühstücksbetrieb sowie Bewirtung. Eine **Anrichte/Bar** erleichtert den Serviceablauf.

Ergänzend steht ein weiterer **Aufenthaltsraum** zur Verfügung – perfekt als Lounge, Gruppenraum oder Schlechtwetter-Alternative – mit **Ausgang auf die sehr große Terrasse**, die zusätzlichen Mehrwert für Gäste schafft.

**Mit einer Nutzfläche von rund ca. 145 m²** bietet das Erdgeschoss großzügige Platzverhältnisse. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem **getrennte Gäste-WCs** sowie eine **separate Küche**, wodurch ein effizienter Gästebetrieb gewährleistet ist.

**1. & 2. Obergeschoss (Beherbergung)**

Die **12 Gästezimmer** in den oberen Etagen verfügen jeweils über **Dusche/WC** en suite und einen **Balkon** mit beeindruckendem **Panorama auf die Kärntner Bergwelt**.

- **Nutzfläche:** ca. **218 m²**

- **Balkonflächen:** zusätzlich ca. **30 m²**

- Umfassend **generalsaniert und modernisiert** – zeitnaher Weiterbetrieb möglich

**Keller:** ca. **110 m²** Nutzfläche

**Parkplätze: 12** Abstellplätze und **2** Carportplätze

## *Apartmenthäuser – Neubau 2020 (2 Gebäude / 4 Einheiten)*

**Apartmenthaus 1 – 2 identische Apartments**

Das Apartmenthaus umfasst **zwei Einheiten** mit jeweils ca. **57 m² Wohnfläche**. Jede Einheit verfügt über **zwei Schlafzimmer**, **ein Badezimmer** sowie einen **Wohn-/Essbereich**.

- **Terrasse EG:** ca. **8 m²**

- **Balkon OG:** ca. **8 m²**

**Apartmenthaus 2 – perfekte Kombination aus Premium- und Kompaktangebot (mit Eigennutz-Potenzial)**

Ein großzügiges **Premium-Apartment** mit ca. **145 m²** (4 Zimmer, 2 Bäder, große Wohn-/Essküche) bietet nicht nur beste Vermietbarkeit im gehobenen Segment, sondern eignet sich auch ideal als **Eigennutzung für Betreiber/Investoren** – etwa als komfortable Privatwohnung vor Ort, als Manager-/Betreiberwohnung oder für die eigene Urlaubsnutzung bei gleichzeitiger Vermietung der restlichen Einheiten.

Ergänzt wird das Angebot durch ein äußerst gut nutzbares **Kompakt-Apartment** mit ca. **53 m²** und großzügigem Wohn-/Ess-/Schlafbereich – perfekt für Paare, Kurzaufenthalte oder als flexible Zusatzeinheit im Vermietkonzept.

- **Terrassen:** ca. **16 m²** bzw. ca. **9,4 m²**

### *Heizung*

Beide Apartmenthäuser werden über **Luftwärmepumpen** in Kombination mit **vollflächiger Fußbodenheizung** effizient beheizt.

Das Haupthaus der Pension verfügt über eine **Öl-Zentralheizung**.

## Fazit

Diese Anlage kombiniert **sanierte Zimmerkapazitäten** mit **modernen Apartments** und bietet mit **über 600 m² Nutzfläche**, ca. **25 Schlafzimmern bzw. Schlafmöglichkeiten** und rund **17 Bädern** eine außergewöhnlich starke Grundlage für einen touristischen Betrieb mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Zusätzlich eröffnet das Objekt flexible Nutzungsmöglichkeiten: vom **privaten Eigennutz** (z. B. Betreiber-/Investorenwohnung) bis hin zum **Betrieb als vollständig touristische Einheit** mit attraktiver Skalierbarkeit im Vermietkonzept.

**Sichern Sie sich jetzt dieses seltene Investment** in einer der stärksten Tourismuslagen Kärntens – **fragen Sie das Objekt noch heute an und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin.**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Klinik <5.500m
Arzt <5.500m
Apotheke <5.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <5.000m
Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <4.500m
Bäckerei <2.500m

**Sonstige**
Bank <5.000m
Polizei <5.500m
Post <5.000m
Geldautomat <5.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap