ZWEITWOHNSITZ - nachhaltige Investmentqualität



Objektnummer: 8206/220

Eine Immobilie von Promegger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8960 Öblarn
Wohnfläche:	492,70 m²
Zimmer:	16
Bäder:	8
WC:	8
Stellplätze:	3
Garten:	47,91 m²
Heizwärmebedarf:	D 113,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	1.800.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bettina Bizien

Promegger Immobilien
Siezenheimer Straße 39a
5020 Salzburg

T +43 660 5711223
H +43 660 5711223

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













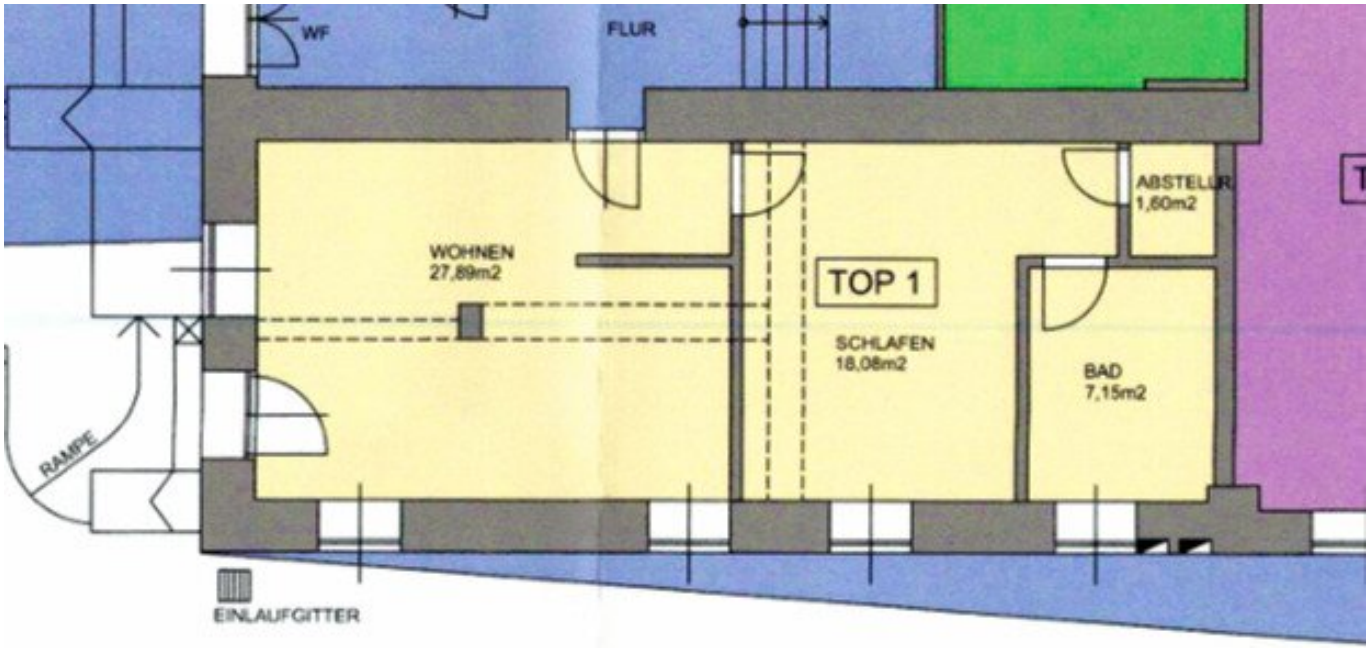


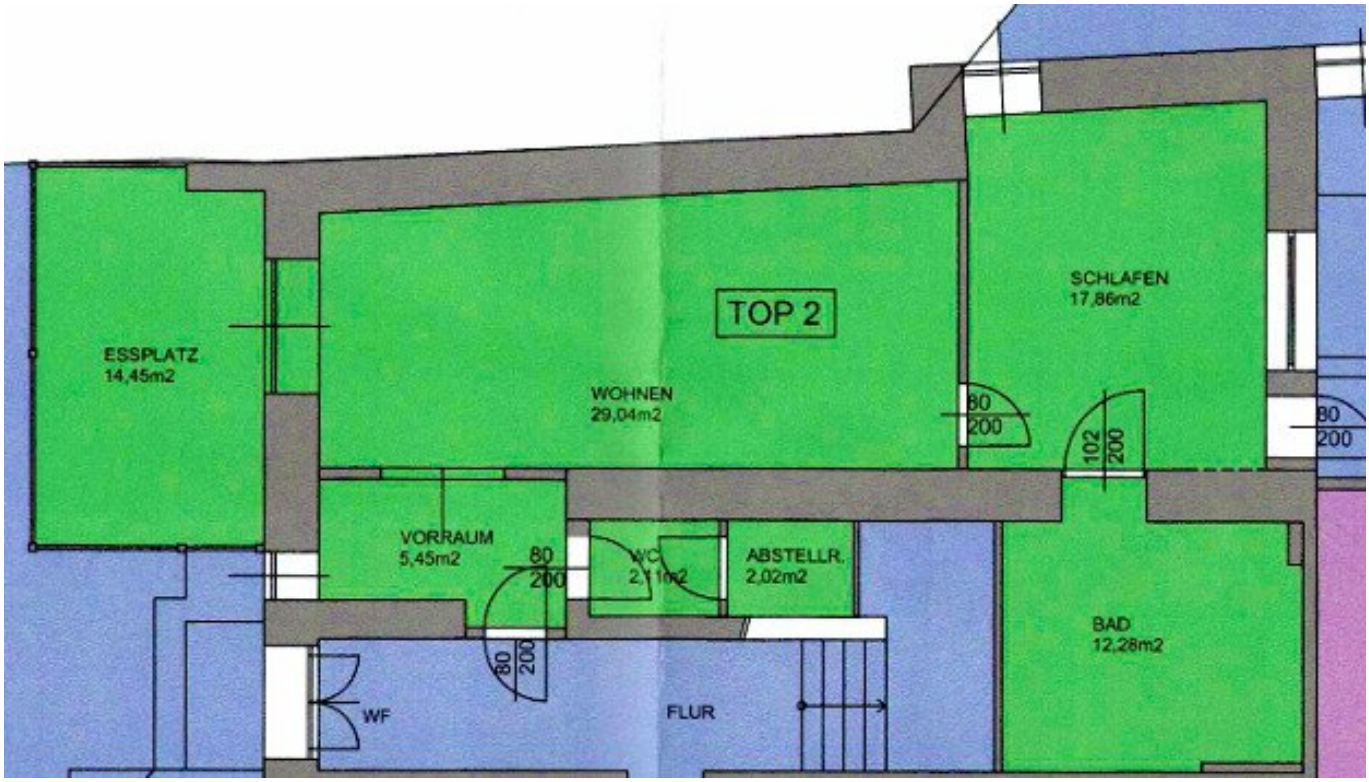


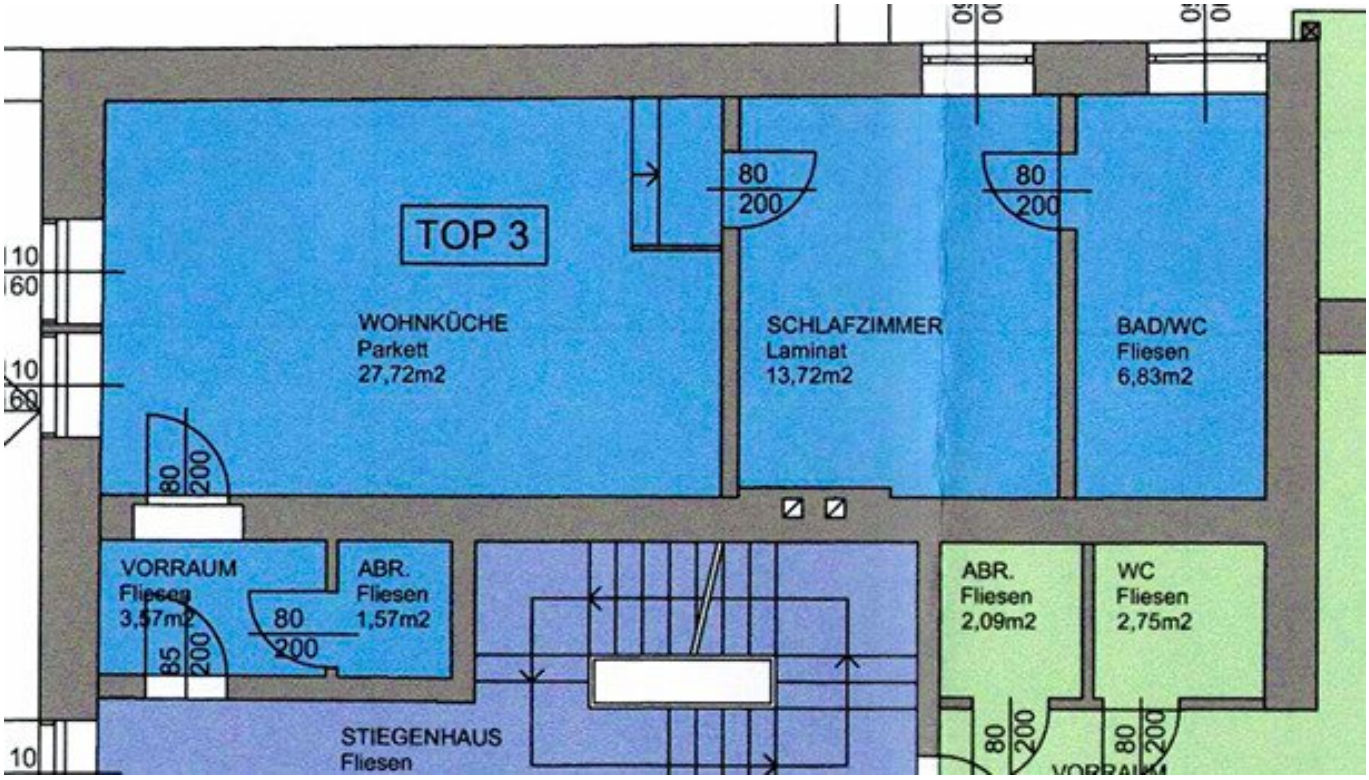


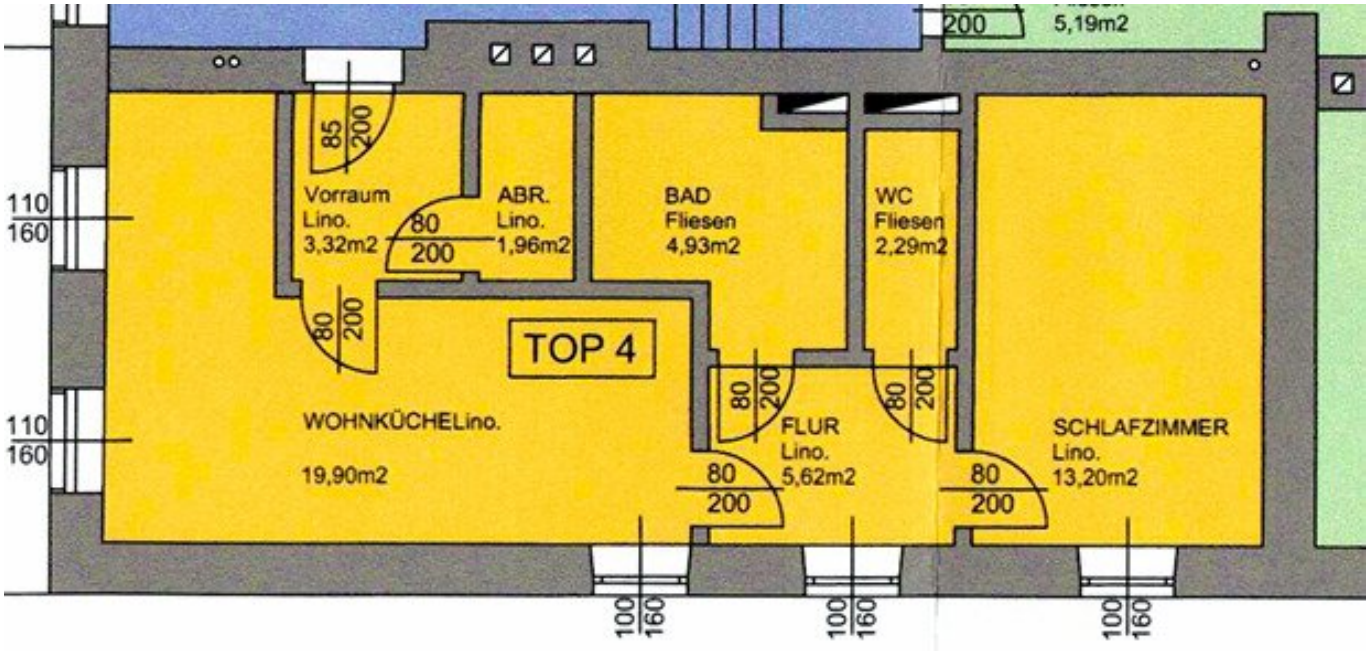


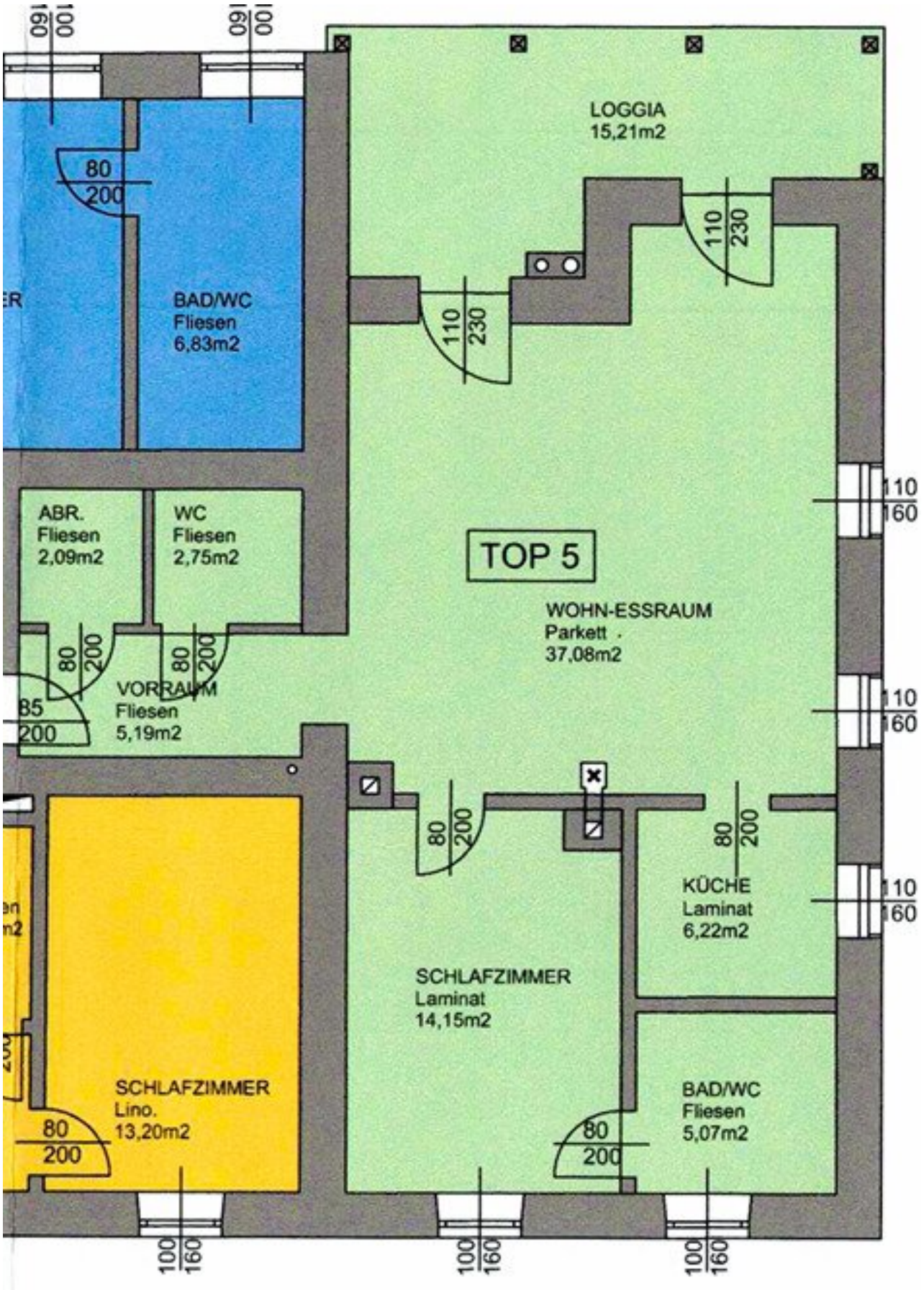


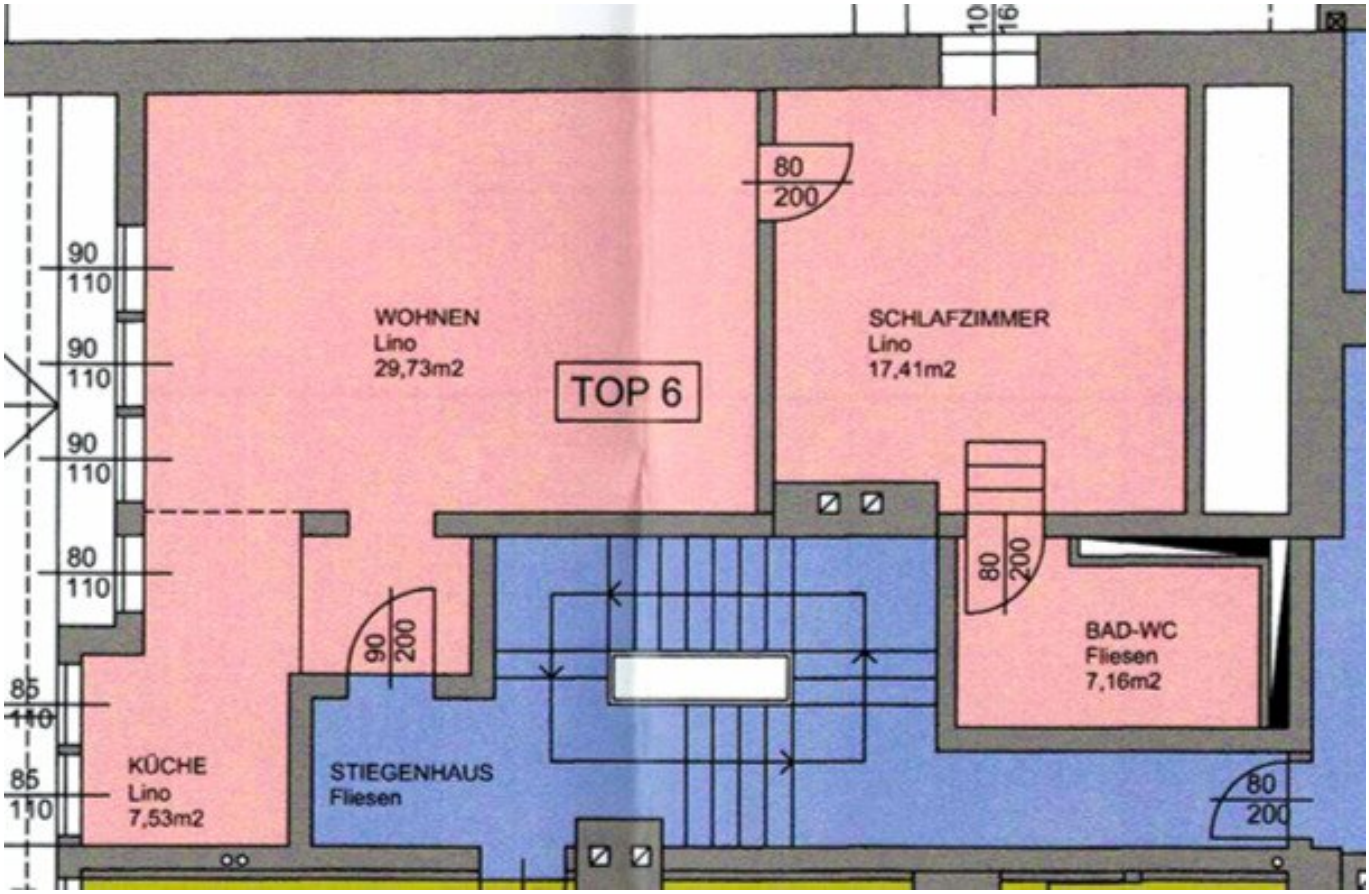

WF
FLUR
ABSTELLR
1,60m2
WOHNEN
27,89m2
TOP 1
SCHLAFEN
18,08m2
BAD
7,15m2
RAMPE
EINLAUFGITTER

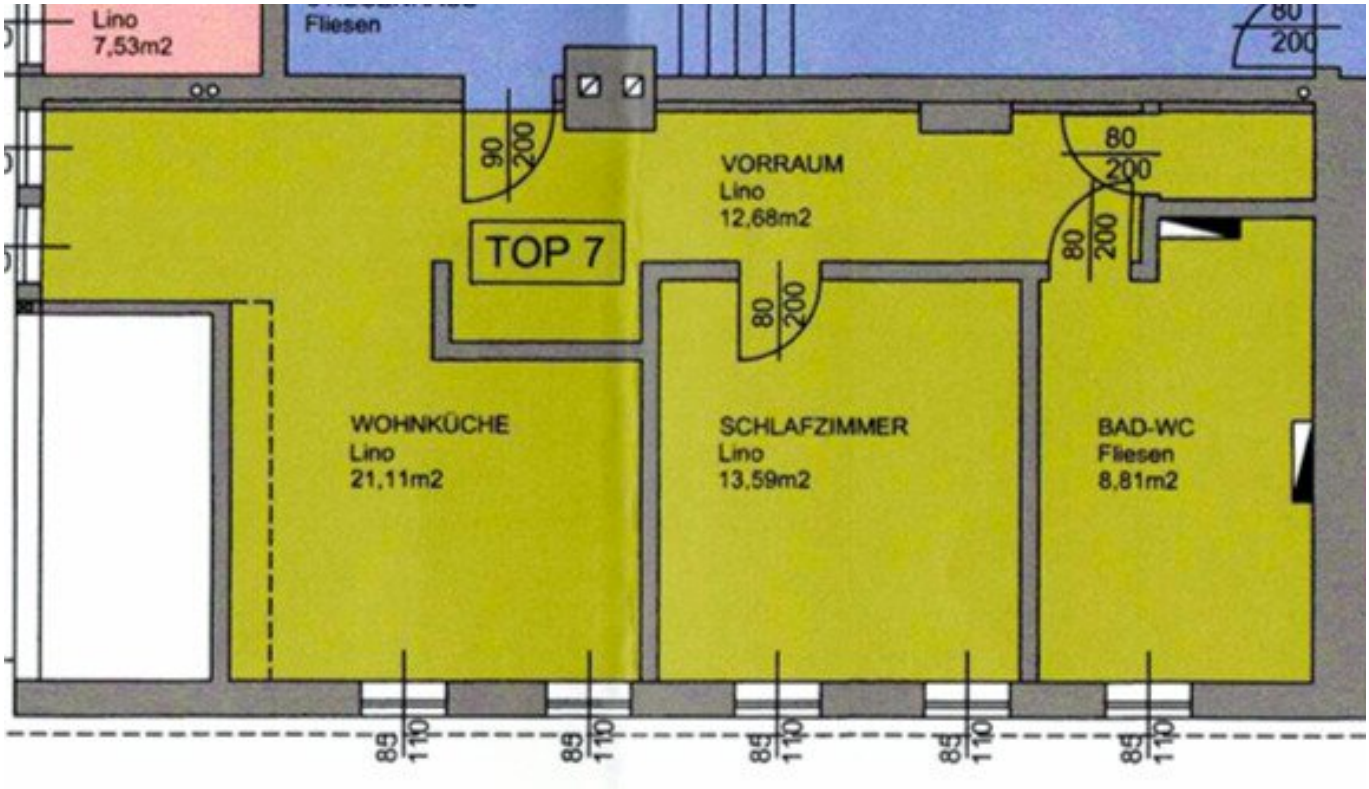

TOP 2
ESSPLATZ
14,45m2
WOHNEN
29,04m2
SCHLAFEN
17,86m2
VORRAUM
5,45m2
WC
2,11m2
ABSTELLR.
2,02m2
BAD
12,28m2
FLUR
WF
80
200
102
200

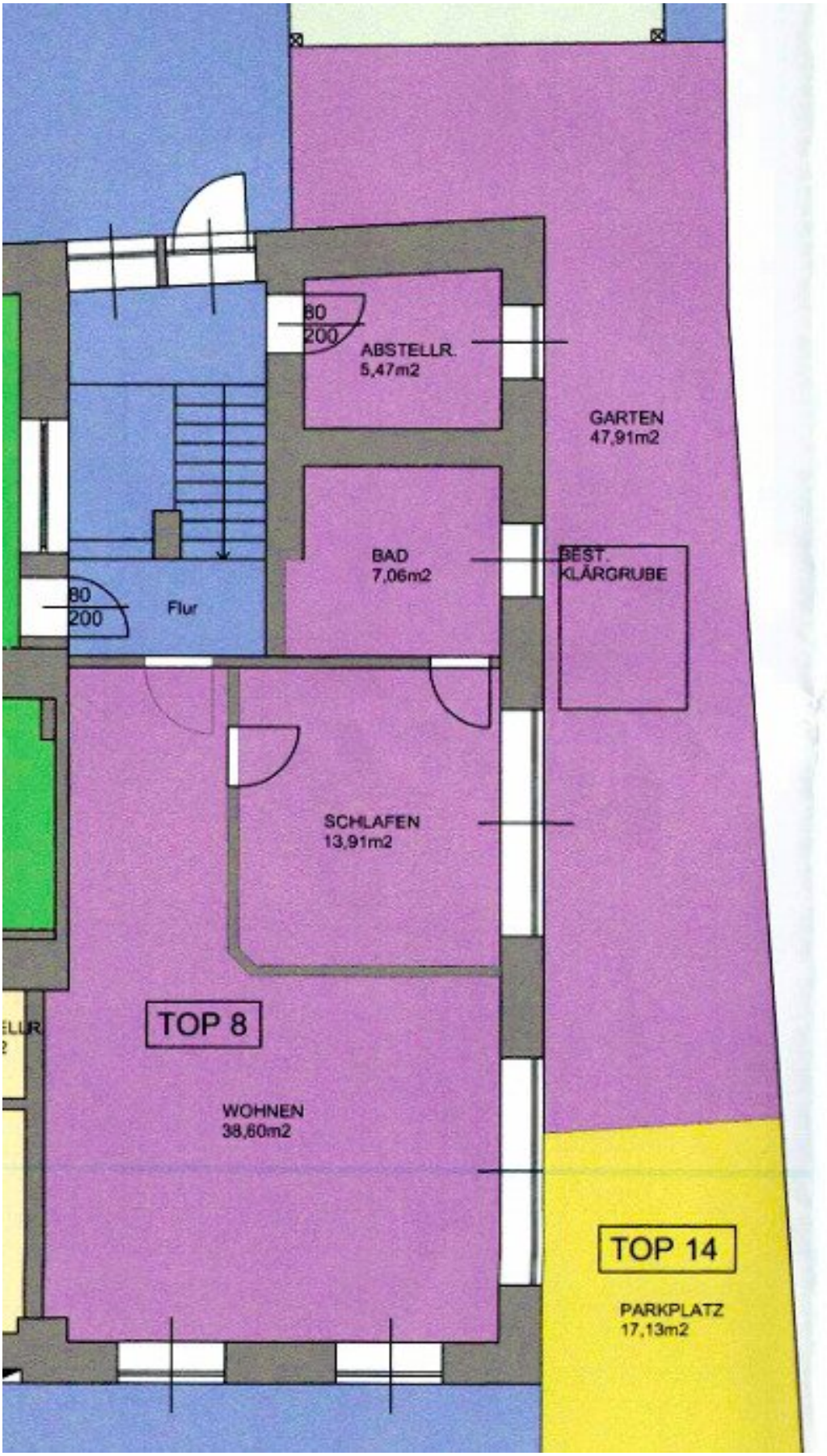

TOP 3
WOHNKÜCHE
Parkett
27,72m2
SCHLAFZIMMER
Laminat
13,72m2
BAD/WC
Fliesen
6,83m2
VORRAUM
Fliesen
3,57m2
ABR.
Fliesen
1,57m2
ABR.
Fliesen
2,09m2
WC
Fliesen
2,75m2
STIEGENHAUS
Fliesen
80
200
85
200
10
60

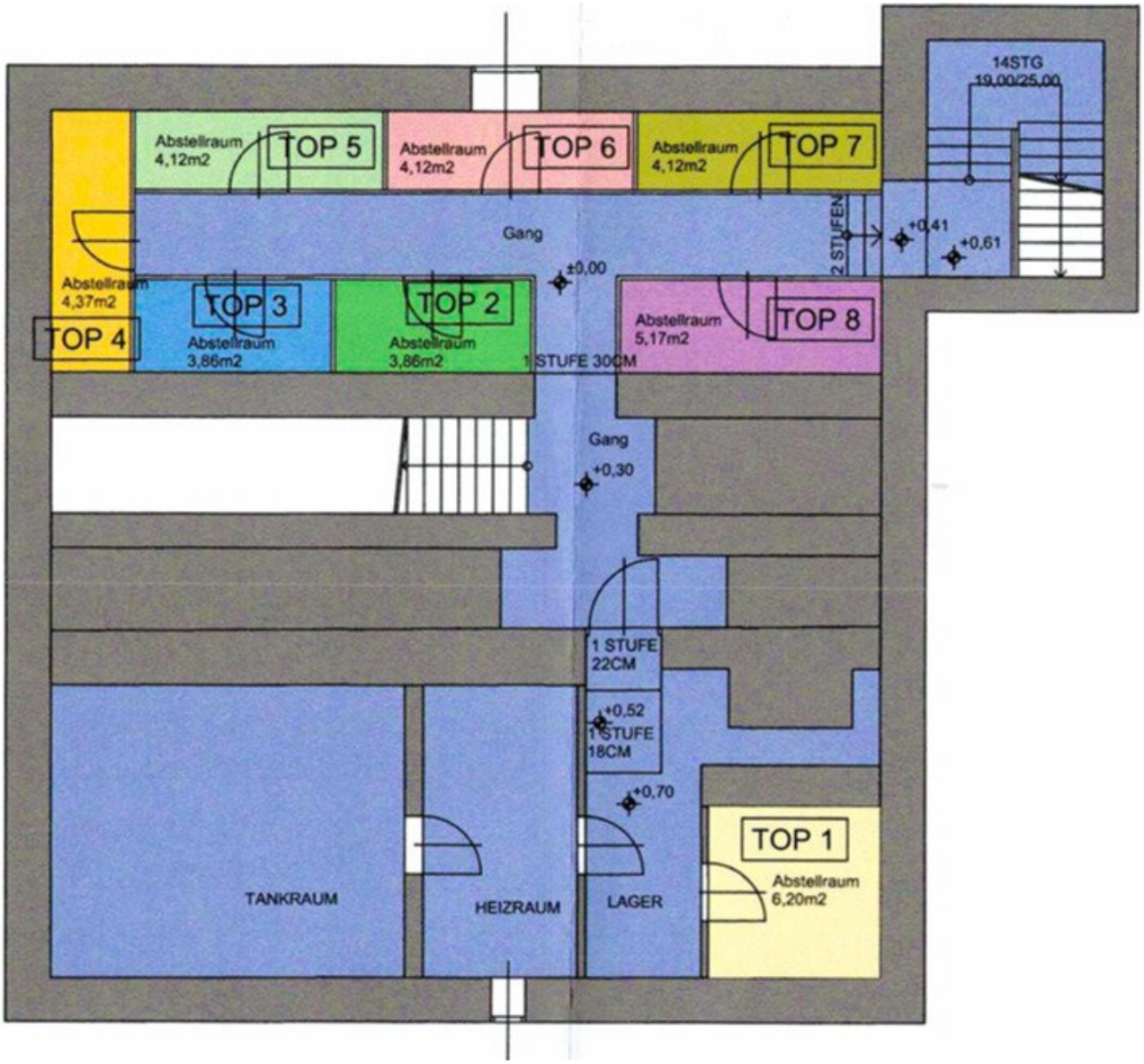

200
5,19m2
85
200
Vorraum
Lino.
3,32m2
80
200
ABR.
Lino.
1,96m2
BAD
Fliesen
4,93m2
WC
Fliesen
2,29m2
110
160
80
200
TOP 4
110
160
WOHNKÜCHELino.
19,90m2
80
200
FLUR
Lino.
5,62m2
80
200
SCHLAFZIMMER
Lino.
13,20m2
80
200
100
160
100
160
100
160


LOGGIA
15,21m2
BAD/WC
Fliesen
6,83m2
ABR.
Fliesen
2,09m2
WC
Fliesen
2,75m2
VORRAUM
Fliesen
5,19m2
TOP 5
WOHN-ESSRAUM
Parkett
37,08m2
KÜCHE
Laminat
6,22m2
SCHLAFZIMMER
Laminat
14,15m2
SCHLAFZIMMER
Lino.
13,20m2
BAD/WC
Fliesen
5,07m2


WOHNEN
Lino
29,73m2
TOP 6
SCHLAFZIMMER
Lino
17,41m2
BAD-WC
Fliesen
7,16m2
KÜCHE
Lino
7,53m2
STIEGENHAUS
Fliesen
90
110
80
200
85
110


Lino
7,53m2
Fliesen
80
200
90
200
VORRAUM
Lino
12,68m2
TOP 7
80
200
80
200
80
200
WOHNKÜCHE
Lino
21,11m2
SCHLAFZIMMER
Lino
13,59m2
BAD-WC
Fliesen
8,81m2
89
110
89
110
89
110
89
110
89
110


80
200
ABSTELLR.
5,47m2
GARTEN
47,91m2
BAD
7,06m2
BEST.
KLÄRGRUBE
80
200
Flur
SCHLAFEN
13,91m2
TOP 8
WOHNEN
38,60m2
TOP 14
PARKPLATZ
17,13m2


14STG
19,00/25,00
Abstellraum
4,12m2
TOP 5
Abstellraum
4,12m2
TOP 6
Abstellraum
4,12m2
TOP 7
Gang
2 STUFEN
+0,41
+0,61
±0,00
Abstellraum
4,37m2
TOP 4
TOP 3
Abstellraum
3,86m2
TOP 2
Abstellraum
3,86m2
1 STUFE 30CM
Abstellraum
5,17m2
TOP 8
Gang
+0,30
1 STUFE
22CM
+0,52
1 STUFE
18CM
+0,70
TOP 1
Abstellraum
6,20m2
TANKRAUM
HEIZRAUM
LAGER

Objektbeschreibung

Ein Gebäude mit Geschichte und Zukunft

Dieses Haus erzählt Geschichte: Über viele Generationen hinweg war es ein Ort der Begegnung und Gastlichkeit. Die **historische Substanz, die gewachsene Struktur** und die besondere Lage im Ortsgefüge verleihen der Liegenschaft eine seltene Ausstrahlung – ideal für Käufer, die nicht nur Wohnraum, sondern ein Objekt mit Charakter und Entwicklungspotenzial suchen. Mitten im historischen Ortskern von Öblarn steht das Gebäude als prägendes Bauwerk mit einer über Jahrhunderte gewachsenen Geschichte. Die massive Bauweise, die charakteristische Fassadengestaltung und die harmonische Einbindung in das Ortsbild verleihen der Liegenschaft einen unverwechselbaren Charakter und schaffen jene Authentizität, die bei historischen Gebäuden zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Im Zuge einer **umfassenden Sanierung** wurde die historische Bausubstanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbunden. Ziel war es, den architektonischen Charakter zu bewahren und gleichzeitig Wohnqualität auf aktuellem Niveau zu schaffen. Das Ergebnis ist ein Wohnhaus, das historische Identität mit moderner Funktionalität verbindet.

Heute präsentiert sich das Gebäude als **hochwertiges Wohn- und Anlageobjekt mit acht Eigentumswohnungen** und einer Eigentümerstruktur, die **vielfältige Investitions- und Nutzungsmöglichkeiten** eröffnet.

Mit dem **Baderhaus Öblarn** gelangt ein außergewöhnliches Wohn- und Anlageobjekt in einer der attraktivsten Tourismusregionen der Steiermark zum Verkauf. Die Liegenschaft verbindet den Charakter eines historischen Gebäudes mit einer umfassenden Modernisierung und einer Eigentümerstruktur, die Investoren heute nur noch selten am Markt vorfinden.

Das Gebäude umfasst **acht bereits parifizierte Eigentumswohnungen** mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, **zugeordneten Kellerabteilen, Carports beziehungsweise Stellplätzen. Einige Wohnungen sind bereits vermietet**, während **andere (kurzfristig) verfügbar** sind. Dadurch eignet sich das Objekt sowohl für Investoren mit Fokus auf laufende Mieterträge als auch für Käufer, die einzelne Wohnungen selbst nutzen oder später einzeln veräußern möchten.

Ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal stellt die **Möglichkeit der Zweitwohnsitznutzung** dar. Gerade in der **Tourismusregion Schladming–Dachstein** ist diese rechtliche Möglichkeit ein knappes Gut und erweitert den potenziellen Käuferkreis erheblich. Neben klassischen Bestandshaltern spricht das Objekt daher auch Freizeitwohnsitzkäufer sowie Investoren an, die auf **hochwertige Ferienimmobilien** setzen.

Die **bereits begründete Wohnungseigentumsstruktur** eröffnet darüber hinaus verschiedene Exit-Strategien – vom langfristigen Halten des Gesamtobjektes über einen schrittweisen Einzelverkauf bis hin zu einer Kombination aus Bestandshaltung und selektiver Veräußerung einzelner Einheiten.

Durch die **Fernwärmeversorgung**, den **gepflegten Gesamtzustand** sowie die **zentrale Lage im Ortskern von Öblarn** erfüllt das Objekt wesentliche Anforderungen moderner Anleger hinsichtlich Werthaltigkeit, Vermietbarkeit und langfristiger Entwicklungsperspektive.

Das Baderhaus ist damit weit mehr als ein klassisches Zinshaus. Es stellt ein **vielseitiges Investment mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial** dar, dessen besondere Qualitäten sich aus der Kombination von historischem Charakter, rechtlicher Flexibilität und **touristischer Attraktivität** ergeben.

Bereits begründetes Wohnungseigentum

- 8 eigenständige Eigentumswohnungen
- sofortige Einzelveräußerung möglich
- flexible Exit-Strategien

Attraktiver Wohnungsmix

- Wohnungsgrößen zwischen ca. 51 und 84 m²
- Gartenwohnung
- großzügige Loggia
- unterschiedliche Zielgruppen
- hohe Vermietbarkeit

Nachhaltige Energieversorgung

- Fernwärmeanschluss
- zeitgemäße Heiztechnik

Flexible Ertragsmodelle

Das Objekt eignet sich gleichermaßen für:

- klassische Wohnraumvermietung
- touristische Vermietung (unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen)
- gemischte Nutzung
- strategischen Einzelverkauf der Wohnungen

Zentrale Lage im steirischen Ennstal

- Schladming-Dachstein Region
- ausgezeichnete Infrastruktur
- ganzjährige touristische Nachfrage
- hohe Freizeitqualität

Fazit

Das Baderhaus ist kein gewöhnliches Mehrfamilienhaus, sondern eine Immobilie mit eigenständigem Charakter und außergewöhnlicher Marktposition. Die Verbindung aus historischer Bausubstanz, moderner Sanierung, bereits begründetem Wohnungseigentum, Fernwärme und der Möglichkeit einer Zweitwohnsitznutzung schafft ein Investmentprofil, das in dieser Form im steirischen Ennstal nur selten verfügbar ist.

Hinweis: Einzelne Bilder wurden KI-gestützt optimiert. Baulicher Zustand, Ausstattung und Raumaufteilung entsprechen dem Objekt; dekorative Elemente können abweichen.

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.