

Historische Identität trifft 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 m ²
Zimmer:	16
Bäder:	8
WC:	8
Stellplätze:	3
Garten:	47,91 m ²
Heizwärmebedarf:	D 113,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	1.800.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Team Promegger Immobilien

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.





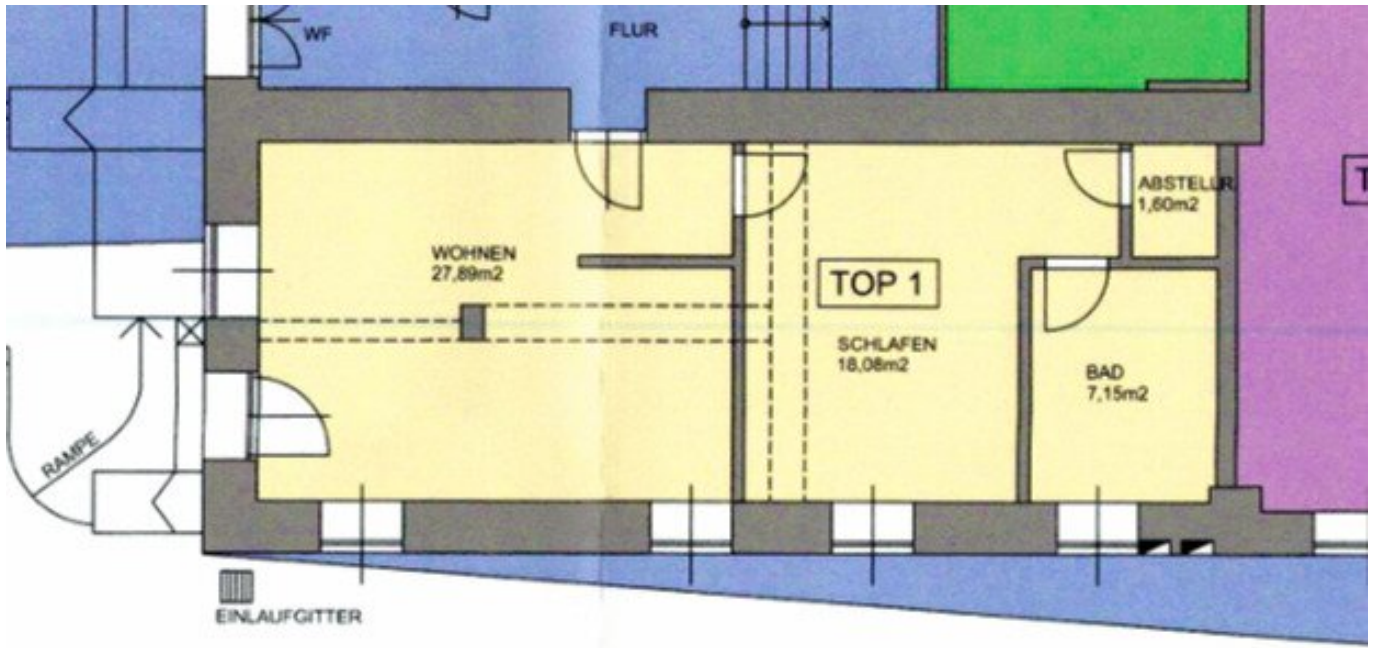


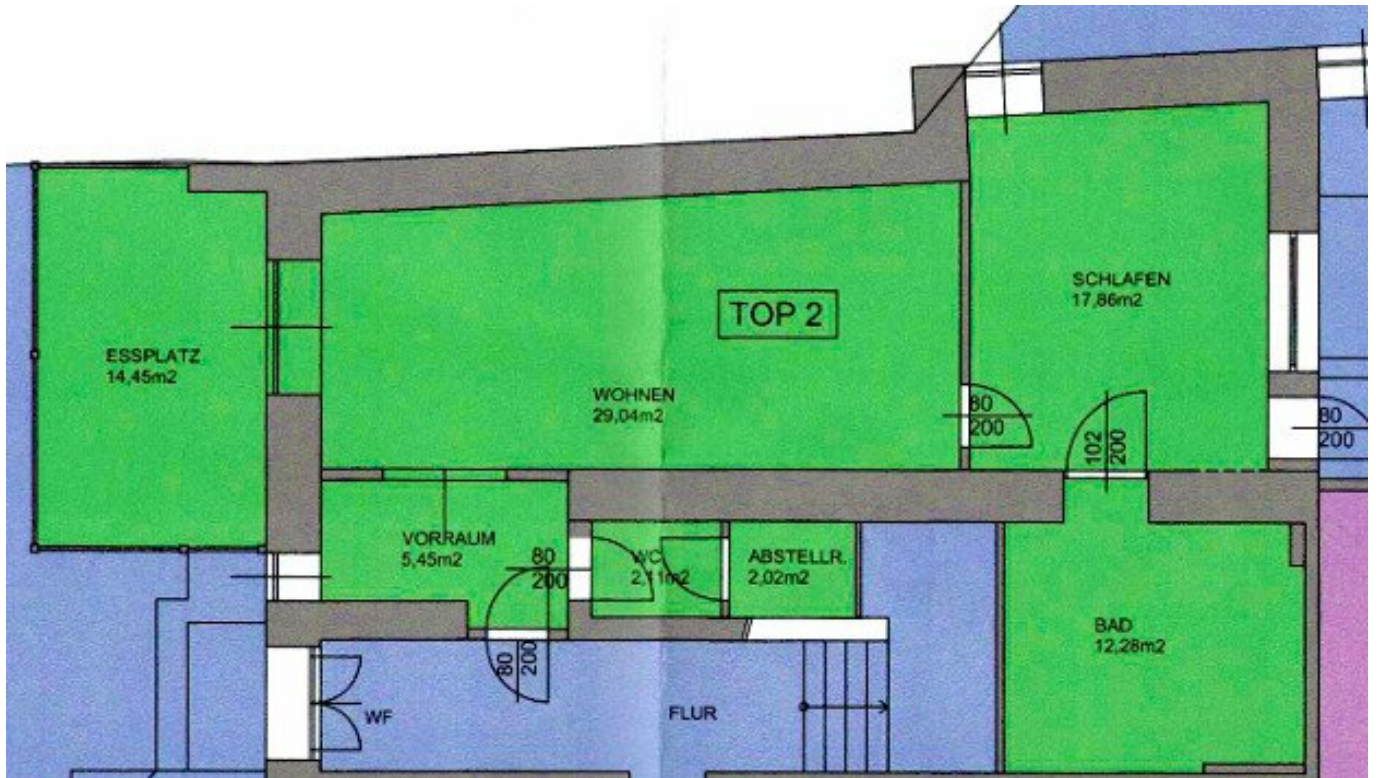


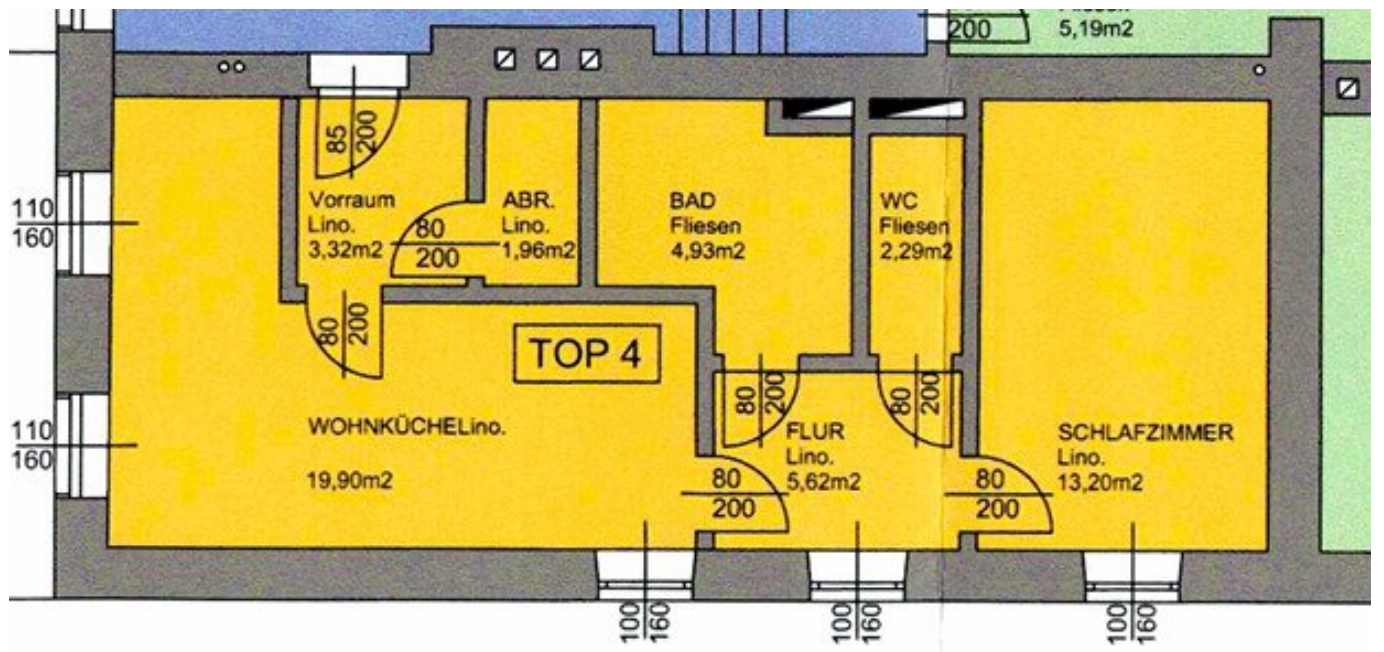


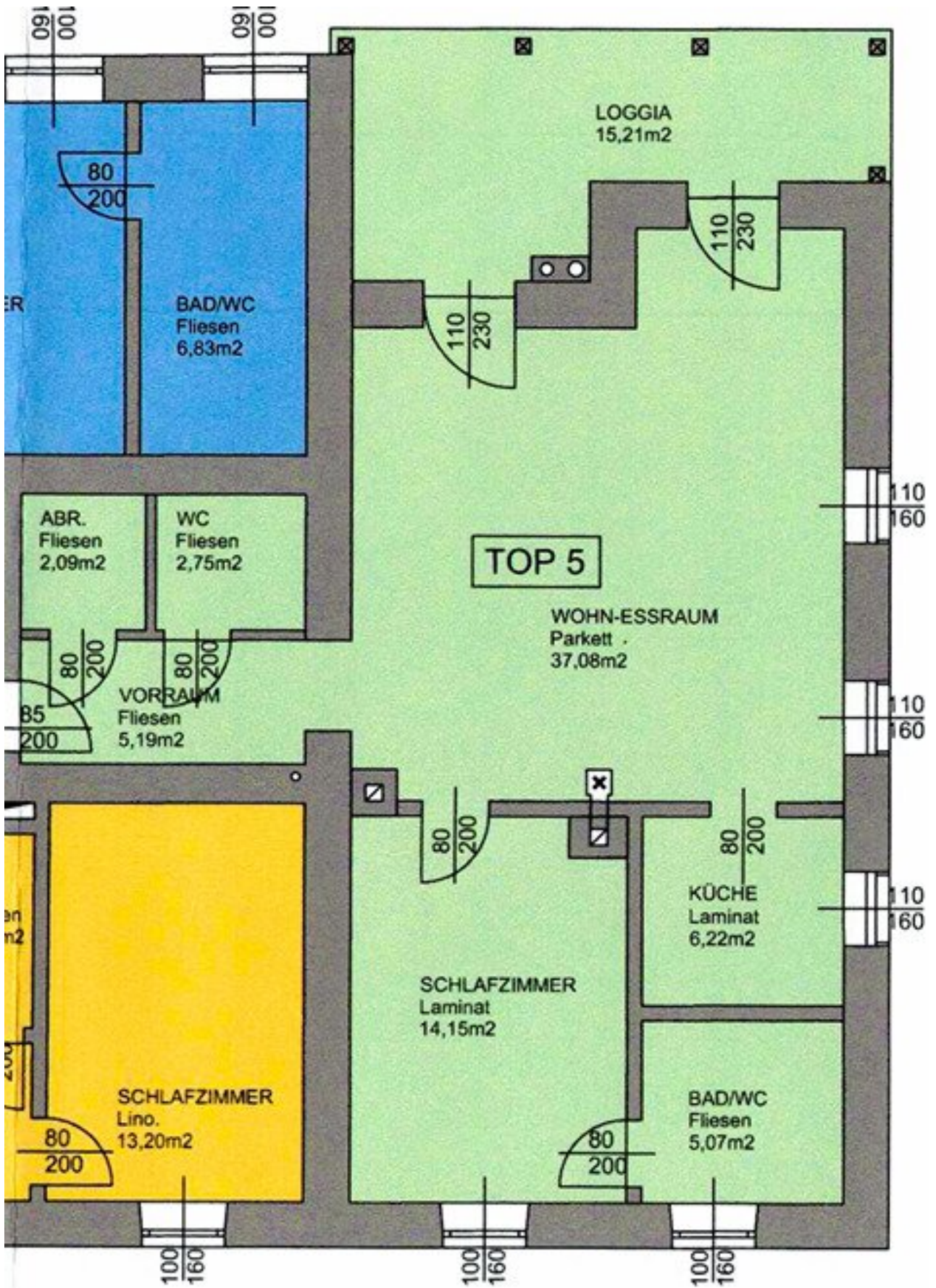


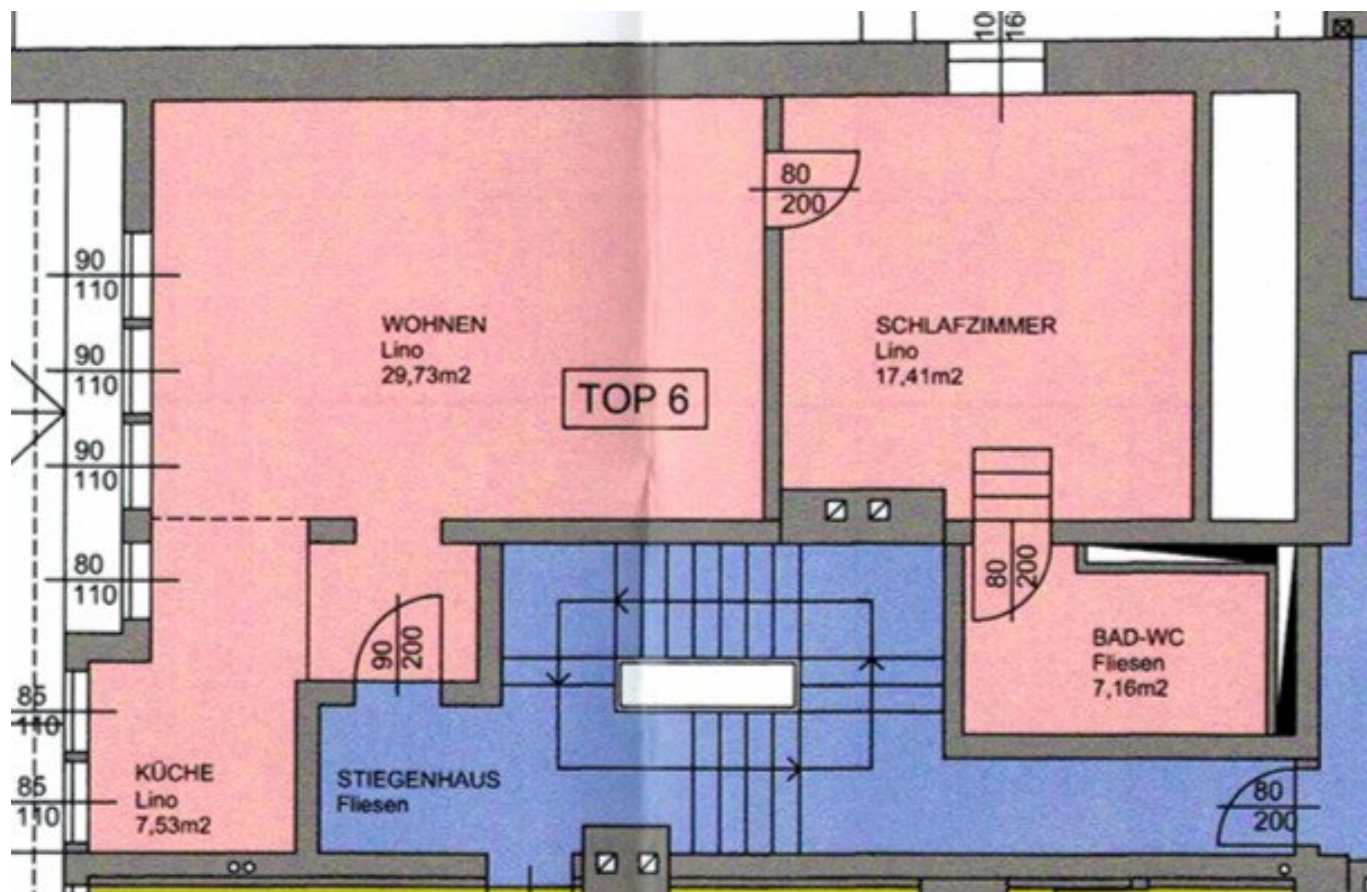


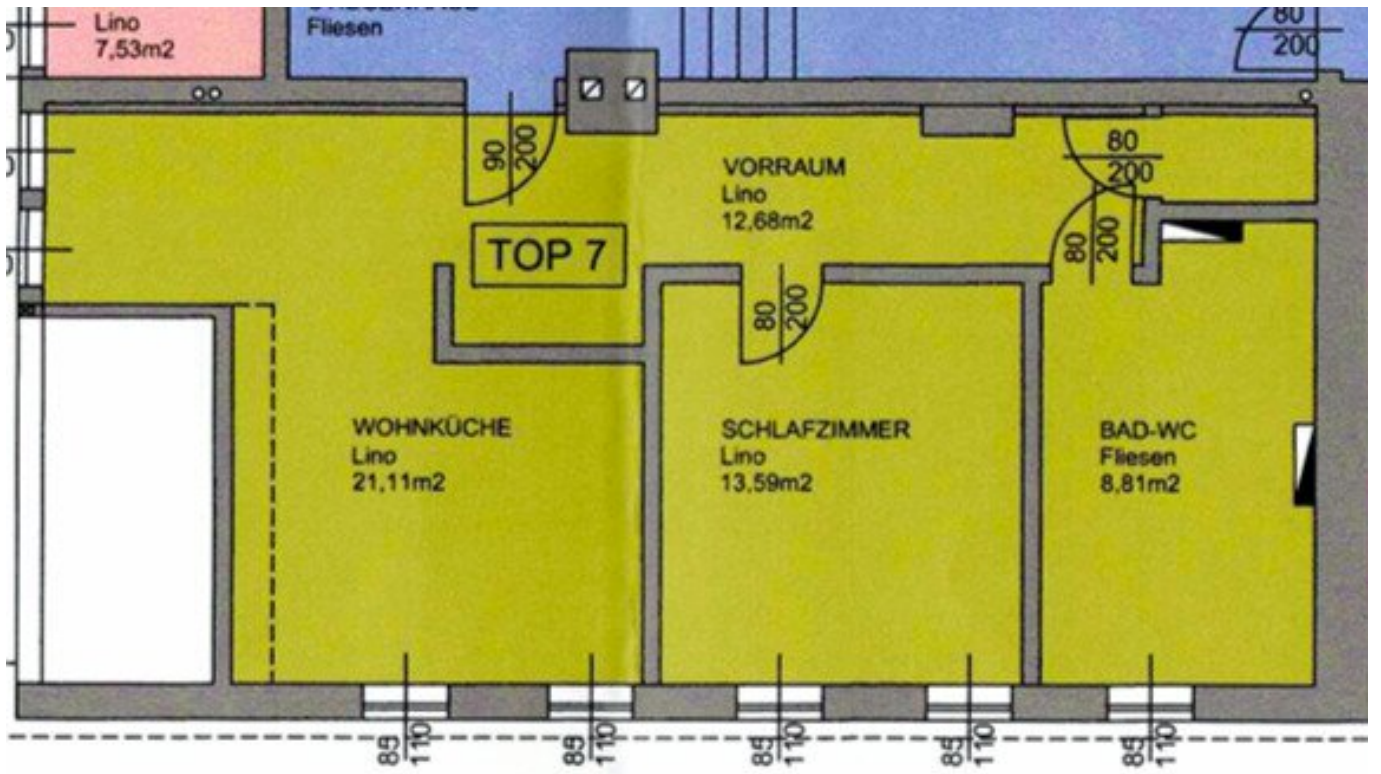


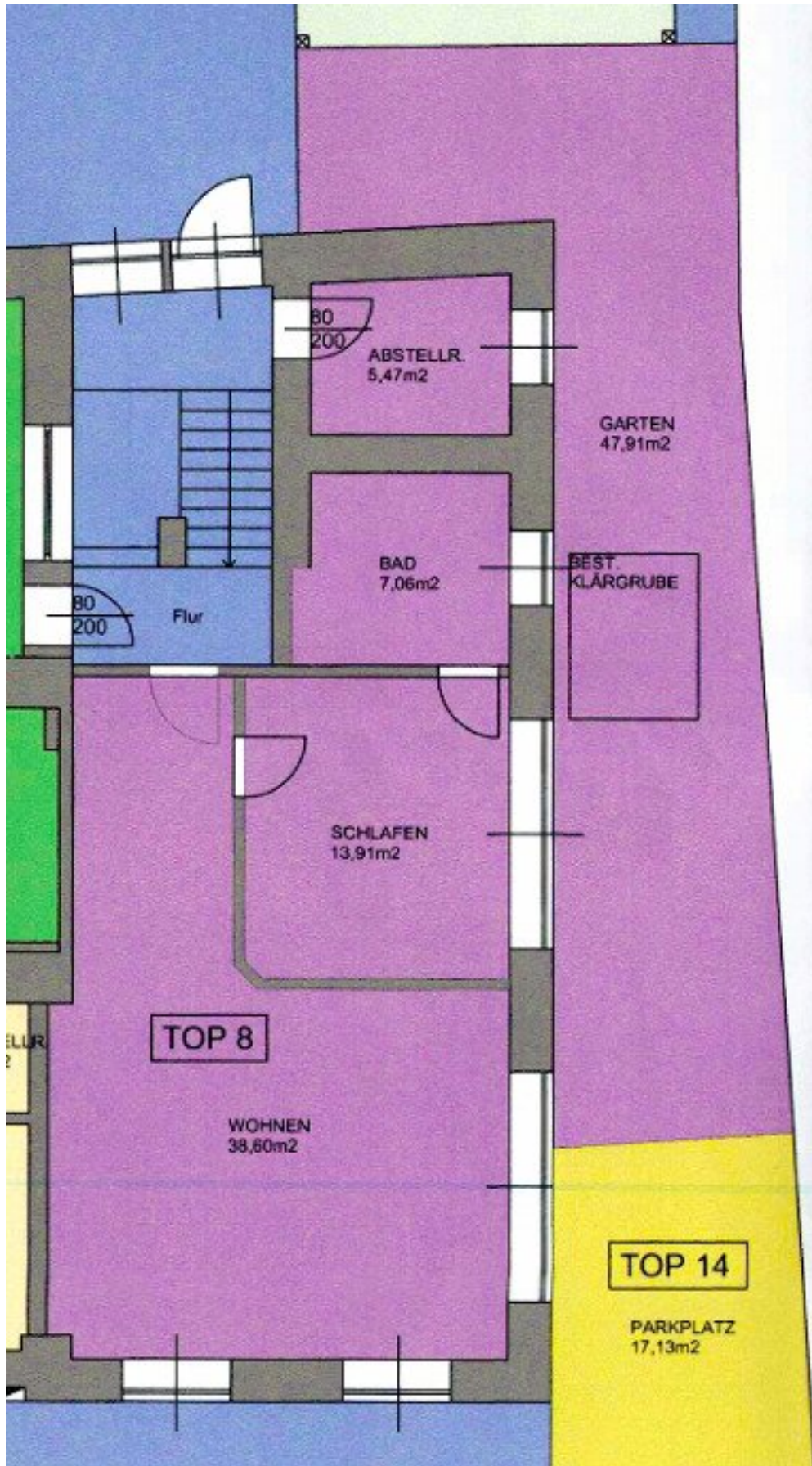


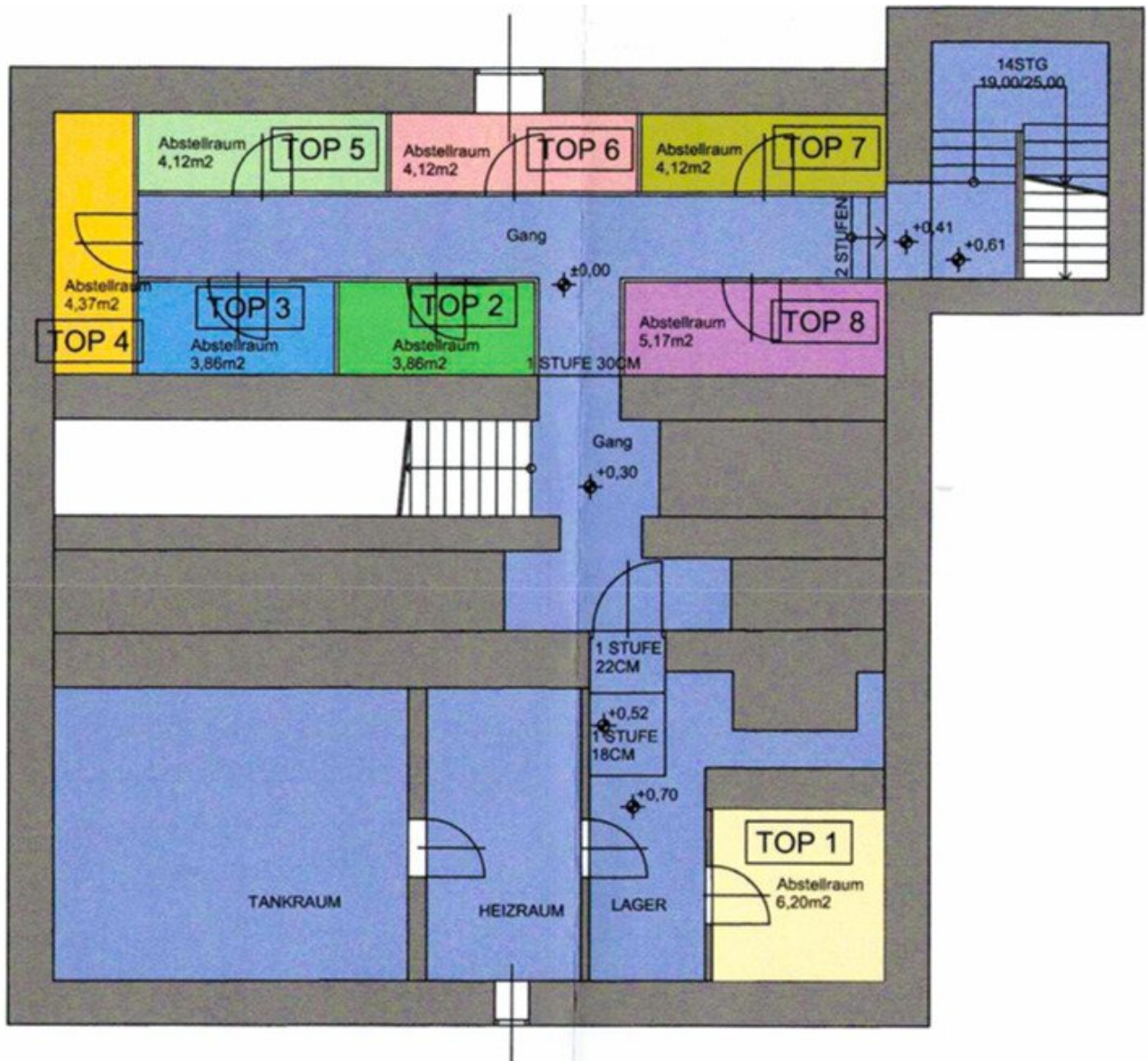












Objektbeschreibung

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.

Top	Wohnfläche m ²	Balkon / Loggia	Garten	Status
Top 1 EG	54,72	–	–	Miete bis 30.09.2027
Top 2 EG	83,21	–	–	frei
Top 3 1. OG	53,41	–	–	Miete bis 31.12.2028

Top 4	1. OG	51,22	–	–	Miete bis 31.03.2029
Top 5	1. OG	72,55	15,20 m ² Loggia	–	Miete bis 30.07.2028
					reserviert
Top 6	2. OG	61,83	–	–	frei
Top 7	2. OG	56,19	–	–	Miete bis 19.03.2027
Top 8	EG	59,57	–	47,90 m ²	Miete bis 30.09.2028
					reserviert

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 Wohnungseigenumsstruktur** 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.