Renditeobjekt in Oberdrauburg – Eine aufwändig renovierte Jahrhundertwendevilla



Die Villa von Südost_Luftaufnahme

Objektnummer: 1676/3094

Eine Immobilie von REMAX Impuls

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariahilfweg 5
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9781 Oberdrauburg
Baujahr:	1904
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	458,00 m²
Zimmer:	17
Bäder:	14
WC:	14
Balkone:	2
Stellplätze:	8
Keller:	181,00 m²
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	375,00 €
Heizkosten:	400,00 €
USt.:	155,00 €

Provisionsangabe:

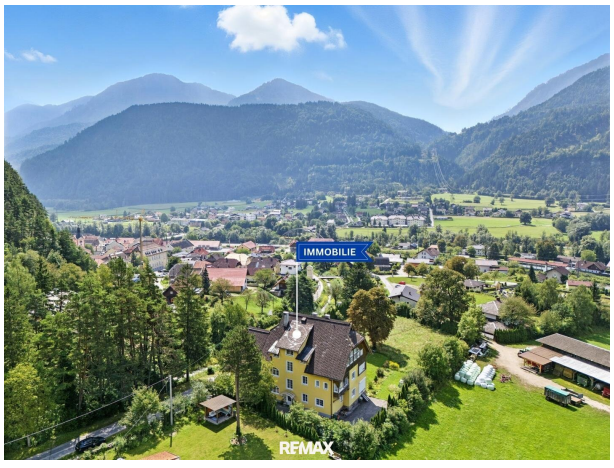
3,6% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

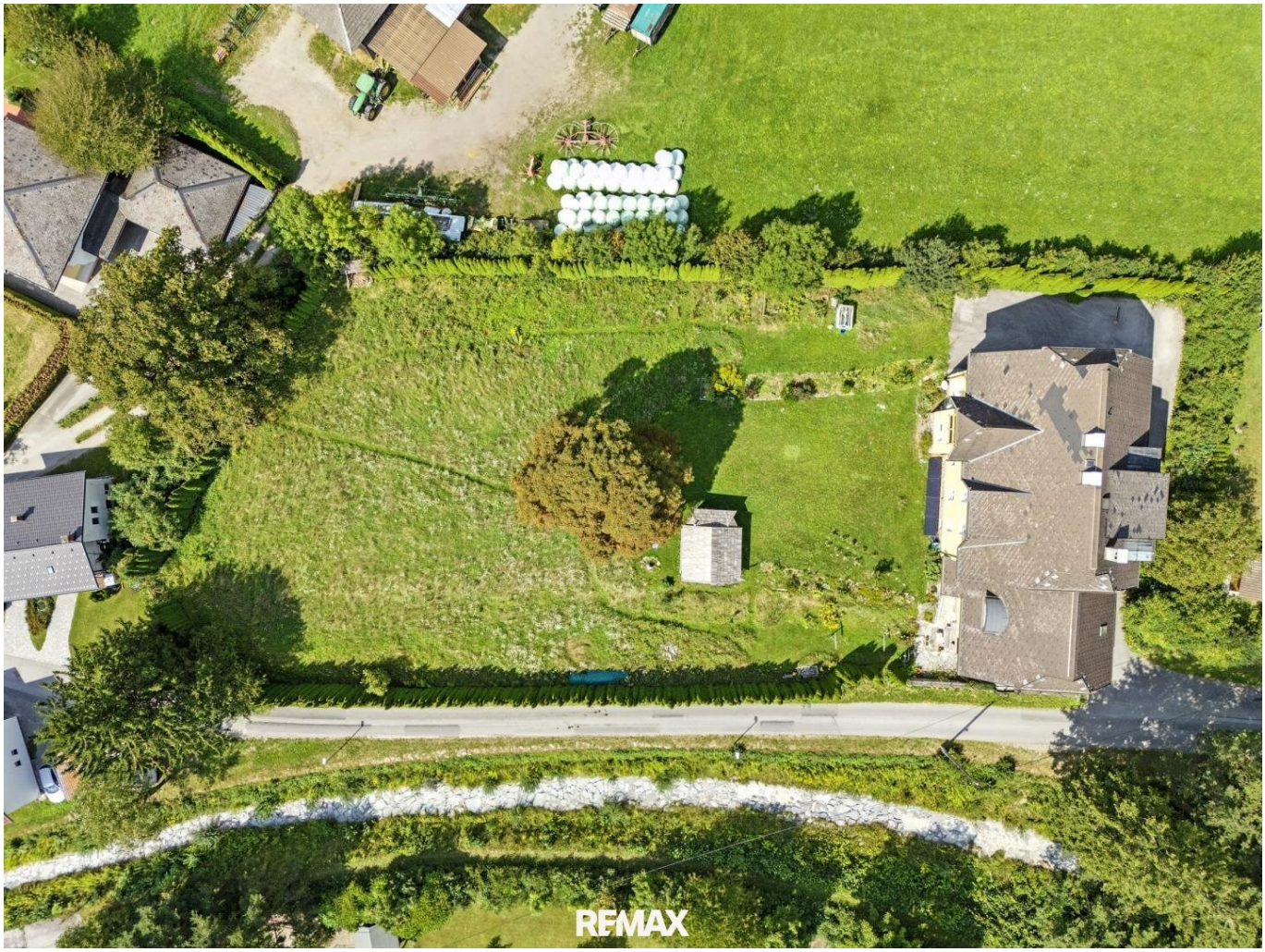


Mag. Markus Stenitzer


REMAX


IMMOBILIE
REMAX


REMAX


RE/MAX

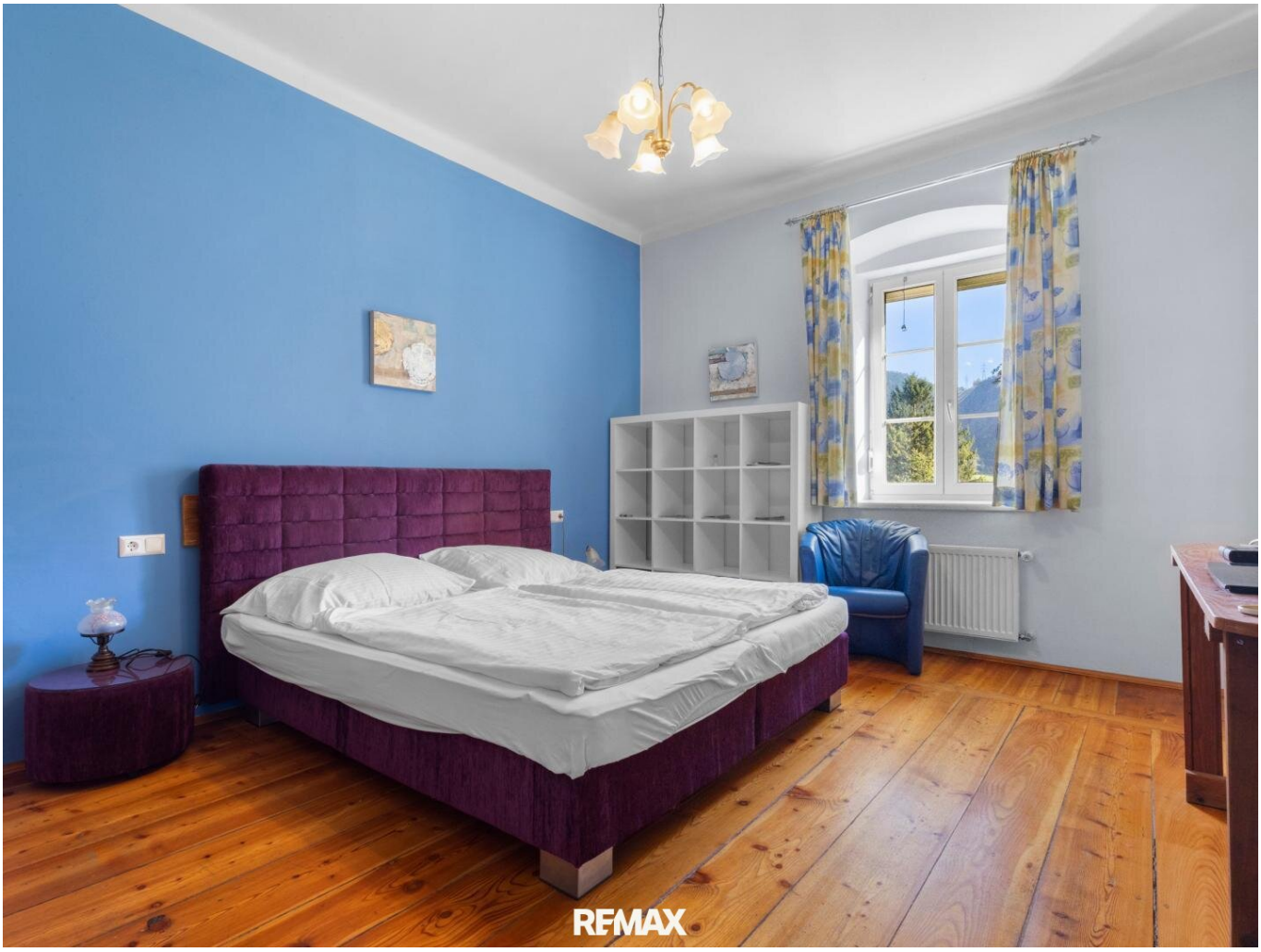

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

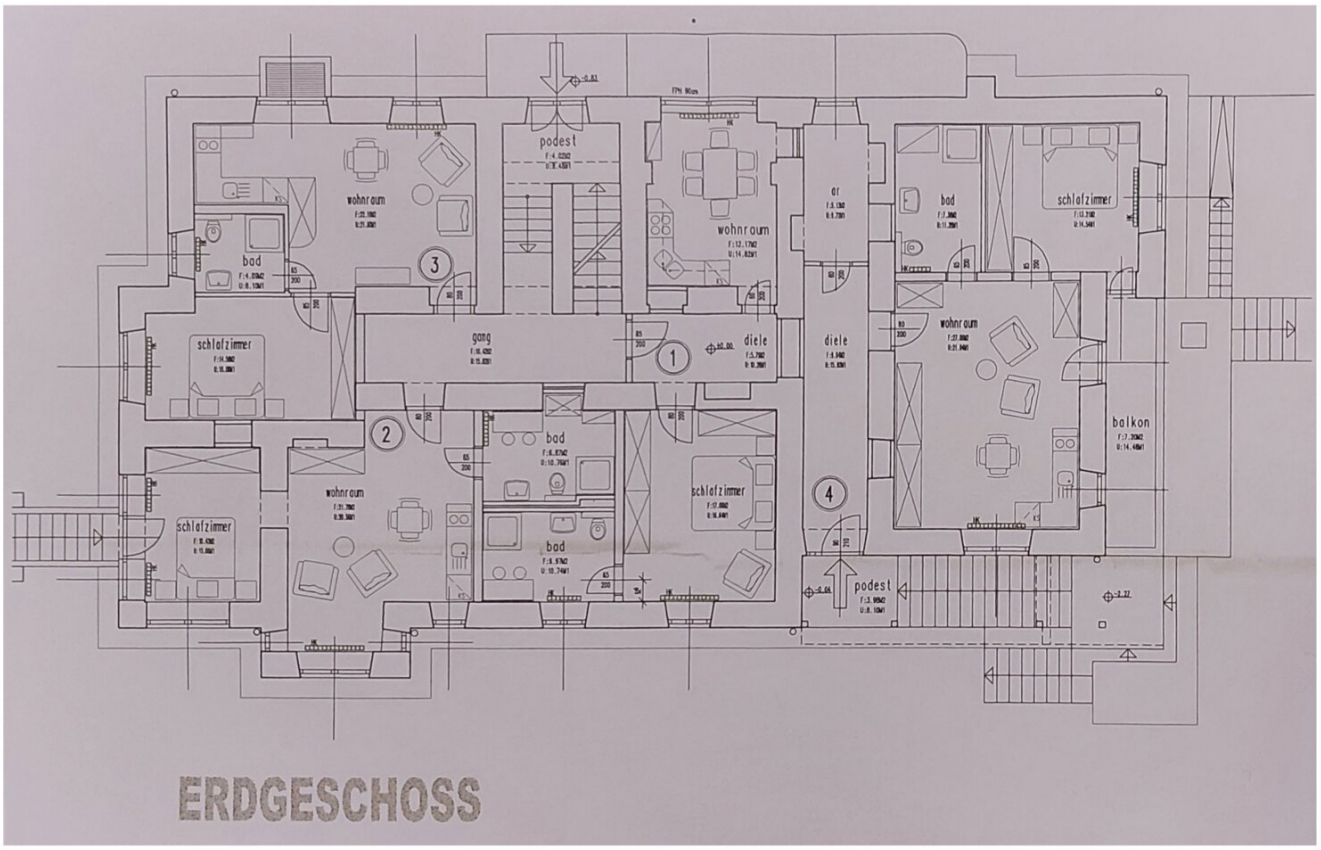

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

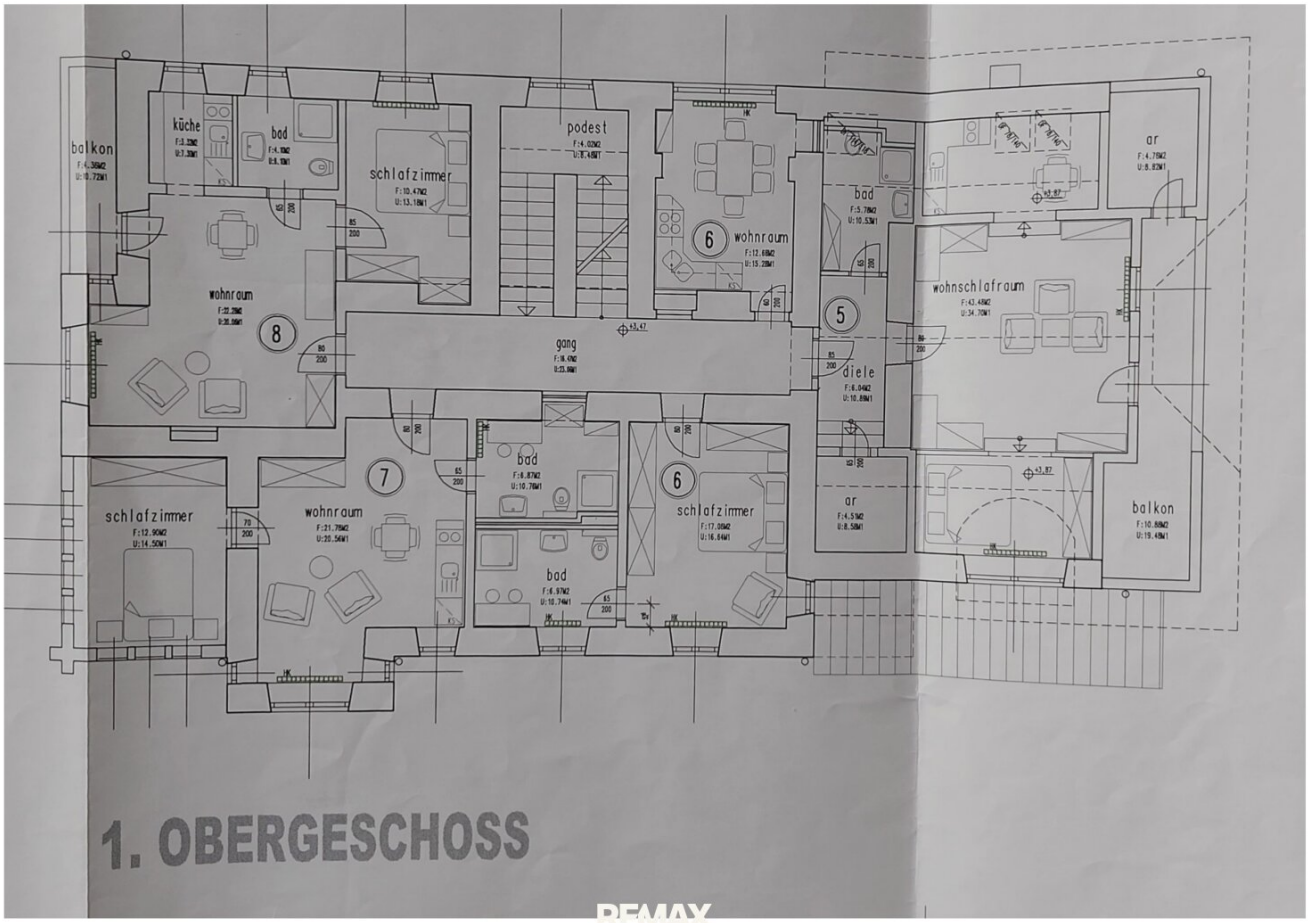

RE/MAX

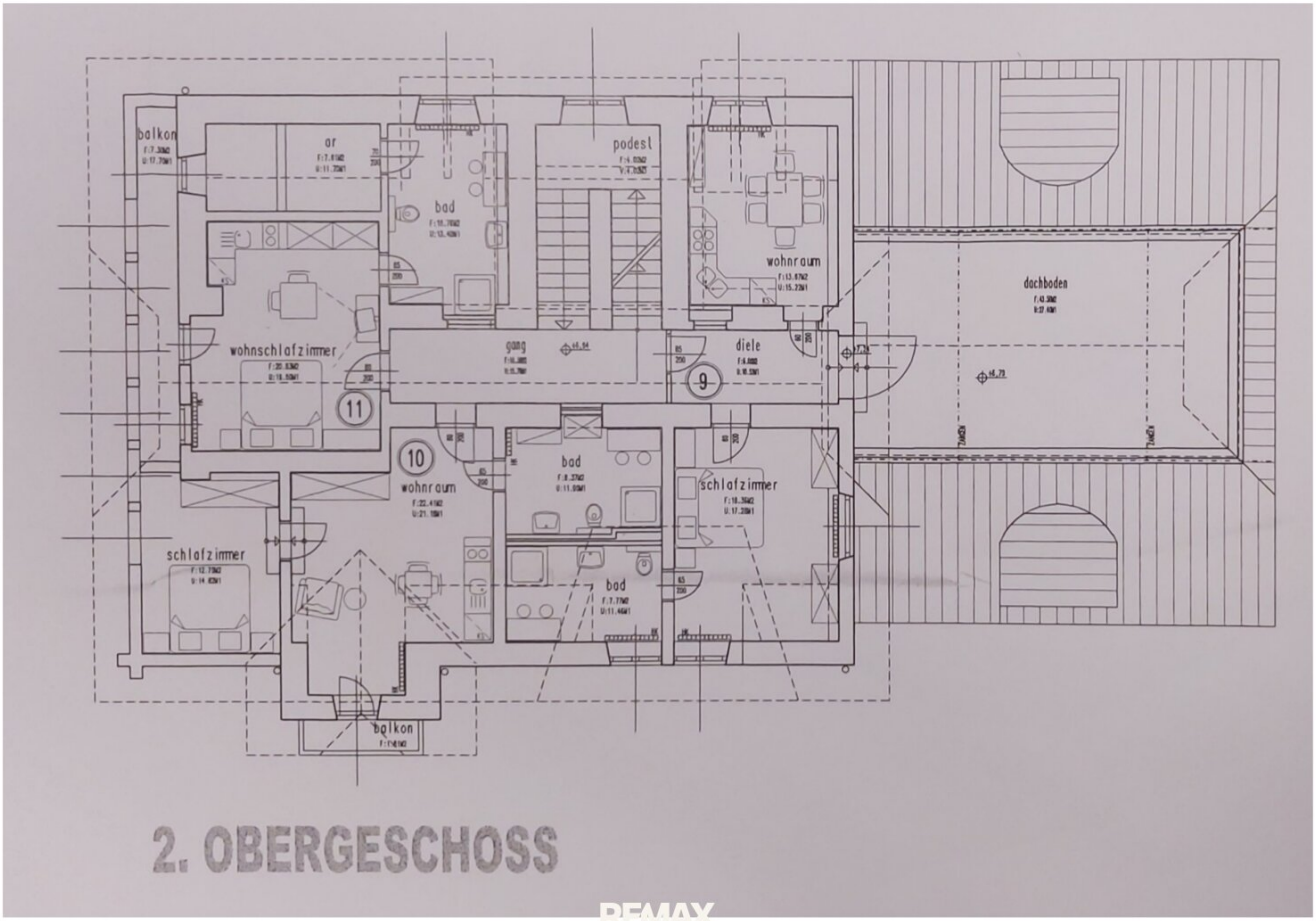

RE/MAX



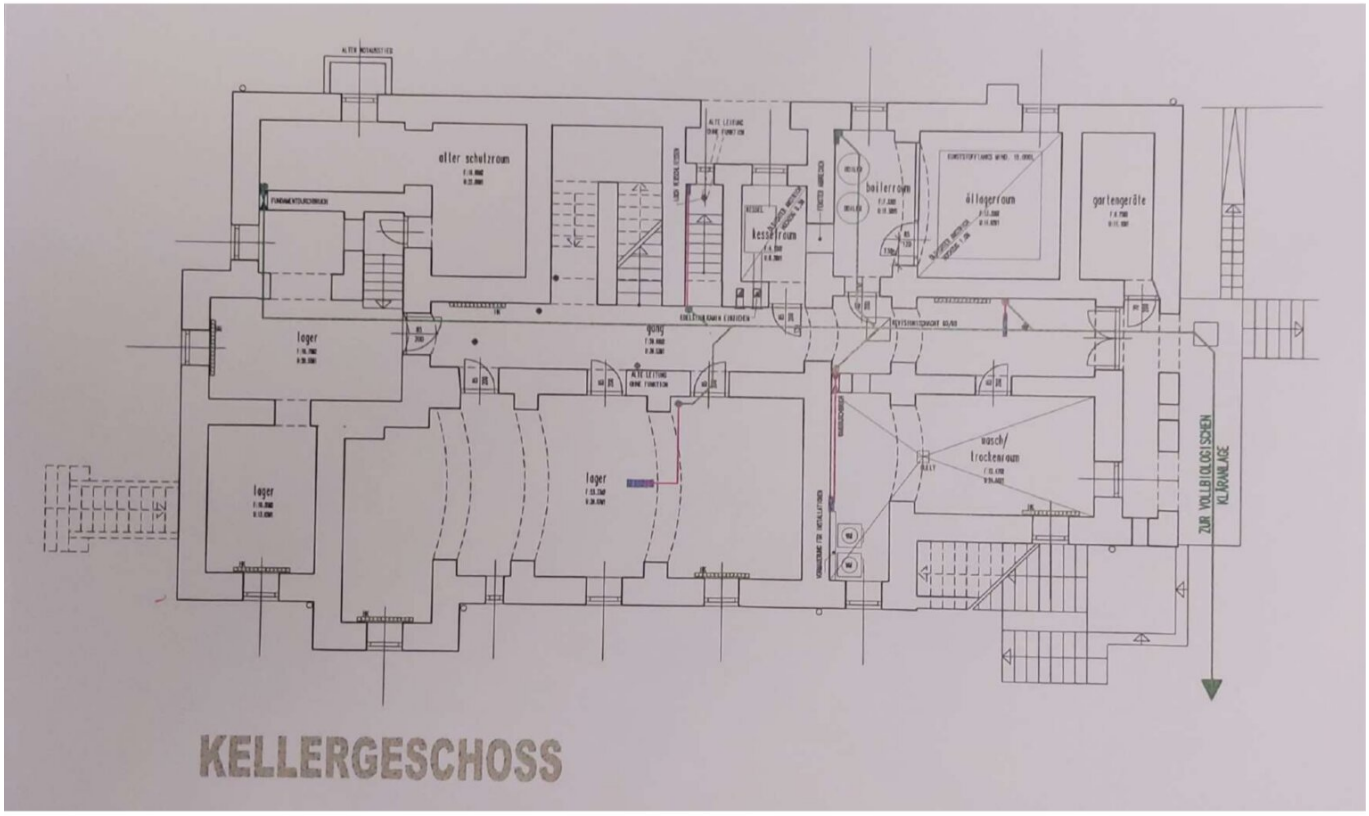
ERDGESCHOSS

RE/MAX


balkon
küche
bad
schlafzimmer
podest
wohnraum
bad
ar
wohnraum
gang
wohnschlafraum
diele
bad
schlafzimmer
wohnraum
bad
schlafzimmer
ar
balkon
1. OBERGESCHOSS


balkon
ar
bad
podest
wohnraum
dachboden
wohnschlafzimmer
gang
diele
11
9
10
wohnraum
bad
schlafzimmer
schlafzimmer
bad
balkon
2. OBERGESCHOSS

RE/MAX



KELLERGESCHOSS

REMAX

Objektbeschreibung

Renditeobjekt in Oberdrauburg – Eine aufwändig renovierte Jahrhundertwendevilla

Diese Villa wurde 1904 im Auftrag des Wiener Buchhalters und Reiseschriftstellers Leopold Reichenwallner als Apartmenthaus und Fremdenpension an einer schönen Anhöhe am Ortsrand von Oberdrauburg errichtet. Sie entwickelte sich zu einem Treffpunkt namhafter Alpenfreunde, Bergsteiger und Künstler, wie Albin Egger-Lienz und Herbert von Karajan.

Das Gebäude gliedert sich in ein dreigeschossiges Haupthaus, das südseitig orientiert ist, und in ein zweigeschossiges Nebenhaus. Die 14 Apartments mit insgesamt 17 Zimmere sind zum Teil mit Loggia und Balkon ausgestattet. Hervorzuheben ist die Raumhöhe von 3,50 m, ein weiteres Highlight sind die wunderschönen Holzböden. Die Außenwände sind rund 70 cm dick, was für ein ganzjährig angenehmes Raumklima sorgt. Die Wohnfläche beträgt rund 460 m². Das Gebäude ist voll unterkellert. Die Nutzfläche des Kellers beträgt rund 181 m².

Ausgestattet ist diese außergewöhnliche Immobilie mit 14 schönen, neu gestylten Badezimmern und 5 neuwertigen Küchen. Zusätzliches Potenzial bieten der Dachboden des östlichen Baukörpers und der große Dachboden auf der vierten Ebene. 8 Parkplätze stehen zur Verfügung.

Das 1910 m² große Grundstück befindet sich in sonniger Lage am Westrand von Oberdrauburg. Durch eine Hecke ist man vor Blicken geschützt. Im Zentrum des Gartens befindet sich eine gemütliche, ca. 25 m² große Holzhütte, die ursprünglich aus dem Lesachtal stammt. Die ruhige Lage und der unverbaubare, schöne Ausblick auf die umliegenden Berge des oberen Drautales sind echte Pluspunkte dieser Immobilie.

Aufwändige Renovierung

Die Villa wurde mit großem Aufwand renoviert. Zu den durchgeführten Arbeiten gehören eine neue Dacheindeckung, moderne Bäder, energiesparende Fenster mit Zweischeibenverglasung, die Fassade mit Vollwärmeschutz und die Erneuerung der Elektro- und Wasserleitungen. 2022 wurde eine effiziente Pelletsheizung eingebaut. Ein kleines

PV-Balkonkraftwerk liefert zusätzliche Energie.

Sanierung und Renovierung im Detail

2000

? Dach mit Eindeckung

? Fenster

? 14 neue Badezimmer

? Komplette Wasserleitung

? Komplette Elektroinstallation mit Zählerkasten

? Heizung und Heizkörper

? Vollwärmeschutz

? Sanierung der Fußböden

? Schallisolierte Innentüren

2018

? Neuer Anstrich im Innenbereich komplett

? 3 Küchen gefliest

2022

? Große Pelletsheizung 64 KW

Infrastruktur und Lage

Oberdrauburg befindet sind in der Nähe der Landesgrenze zwischen Kärnten und Osttirol.

Der Ortskern von Oberdrauburg ist zu Fuß in ca. 5 Minuten zu erreichen, der Bahnhof in ca. 10 Minuten. Supermarkt, Bank, Ärzte und Volksschule sind nur wenige hundert Meter entfernt. Die Hauptstadt Osttirols Lienz ist mit dem PKW in rund 20 Minuten erreichbar.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.225m
Krankenhaus <5.975m
Apotheke <8.750m

Kinder & Schulen
Schule <225m
Kindergarten <275m

Nahversorgung
Supermarkt <350m
Bäckerei <400m

Sonstige
Geldautomat <425m
Bank <425m
Post <425m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <375m
Bahnhof <800m
Flughafen <8.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap