Mein Arbeitsplatz zu Hause - Wohnen und Vermieten



Hauptbild

Objektnummer: 1676/3087

Eine Immobilie von REMAX Impuls

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neuolsach 32
Art:	Gastgewerbe - Pensionen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9701 Rothenthurn
Nutzfläche:	333,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 246,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,67
Kaufpreis:	590.000,00 €
Betriebskosten:	438,00 €
Heizkosten:	354,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Herbert Aschbacher

REMAX Impuls
Thomas Morgenstern Platz 1
9871 Seeboden

T +43 4762/81799
H +43 650/7600695

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


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

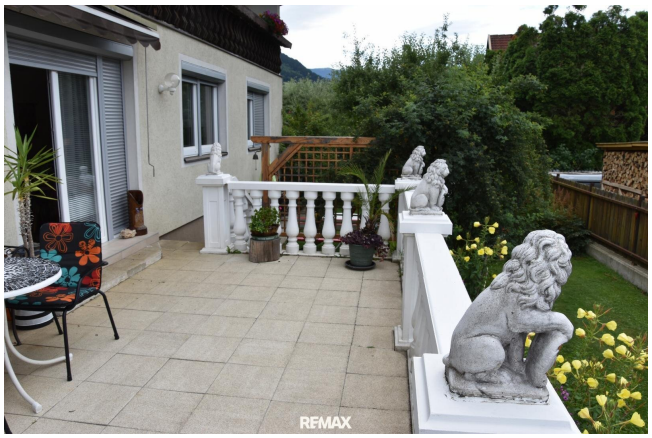

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

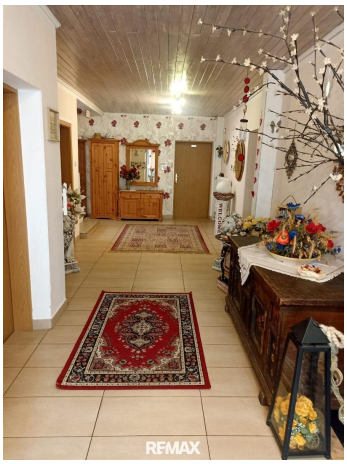

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


WELCOME
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

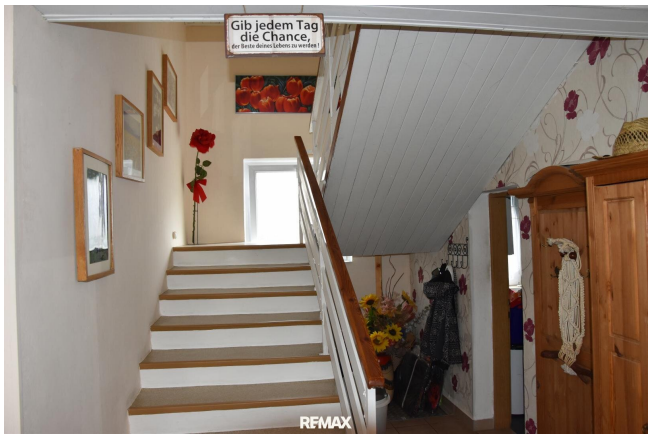

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


Gib jedem Tag
die Chance,
der Beste deines Lebens zu werden!
RE/MAX

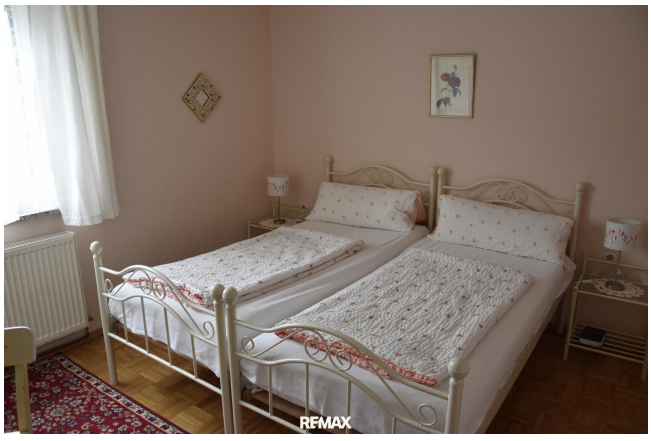

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

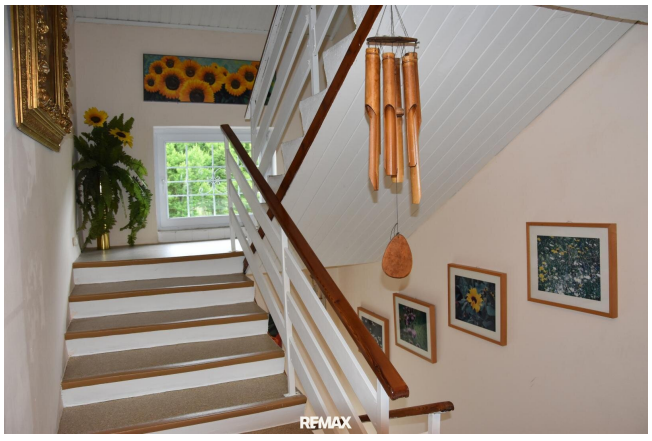

RE/MAX

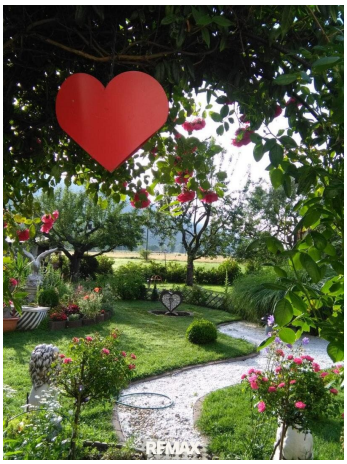

RE/MAX

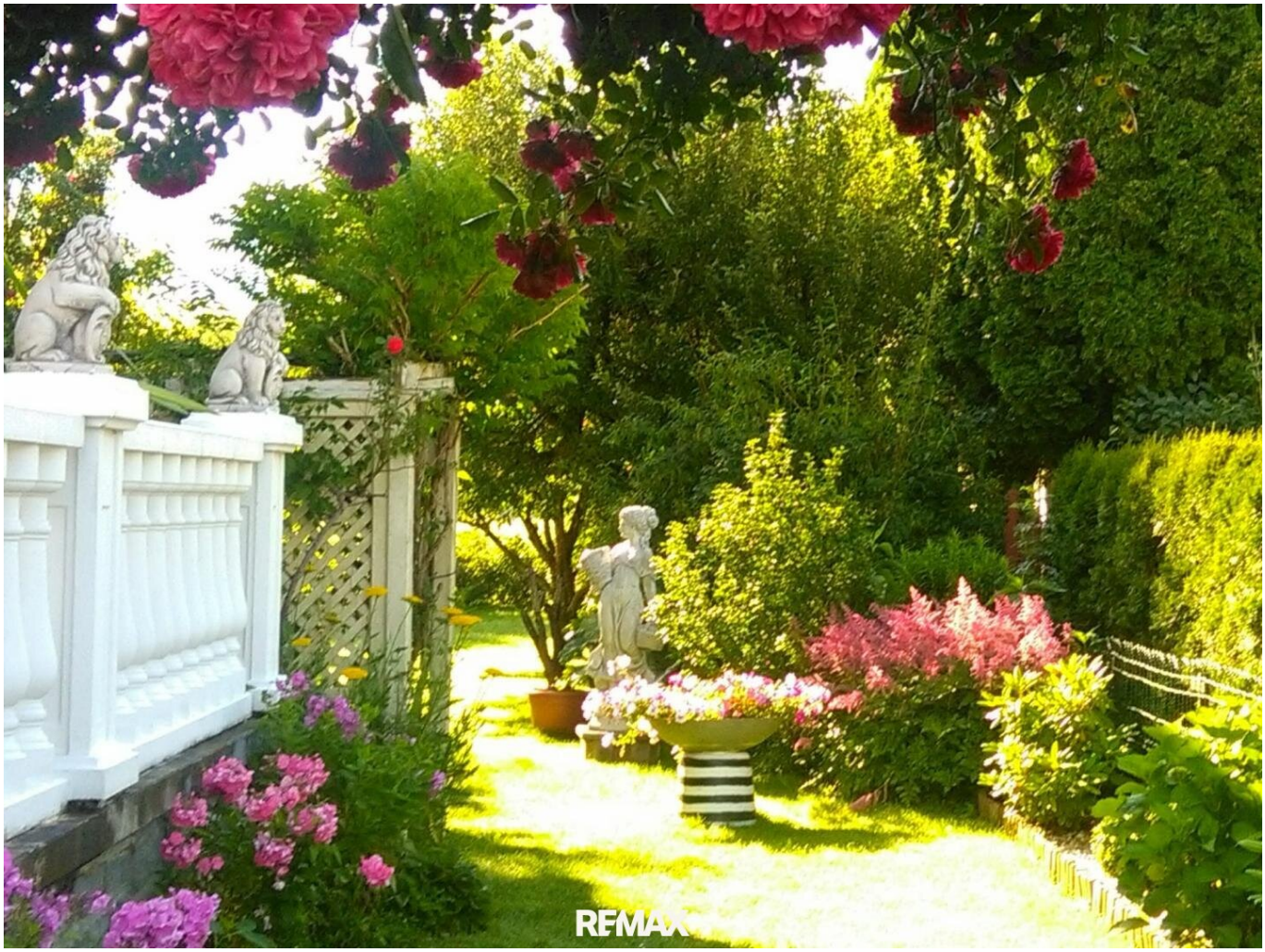

RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX

Objektbeschreibung

Mein Arbeitsplatz und meine Wohnung im eigenen Zuhause finanziert durch Vermietung von Zimmern und Appartements.

Das Haus in Neuolsach (Nähe Spittal/Drau) wurde in Massivbauweise ca. im Jahre 1972 errichtet und gliedert sich in 3 Stockwerke mit einem Nebengebäude. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 333 m². Außenmauerwerk isoliert mit ca. 5-6 cm. Das Dach ist als Kaltdach ausgeführt. Das alte Dach wurde ca. im Jahre 2002 mit einem neuen Blechdach überdacht. Solarpaneele für Warmwasser am Dach. Zentralheizung mit Öl (Buderus Ölbrennwertgerät) kombiniert mit Wärmepumpe für Warmwasser mit Pufferspeicher (ca. 500 l).

Die Böden sind in Fliesen, Parkett und Linoleum ausgeführt. Im Jahr 2023 und 2024 wurden neue Rekord-Kunststofffenster eingebaut mit 2-fach und 3-fach Verglasung sowie mit mechanischen Rollos.

Derzeit werden die Zimmer und die Appartements von Mai bis Oktober vermietet an Durchreisende, Nächtigungen auf der Fahrt in den Urlaub (Nähe zur Autobahn) aber auch langjährige Stammgäste kommen immer wieder gerne vorbei. Außerdem werden die Appartements gerne auch von Arbeitskräften und Studenten der FH-Spittal gemietet.

Im Haus befinden sich 2 kleine Ferienwohnungen im ersten Stock sowie eine Wohnung im zweiten Stock, die derzeit an eine Firma vermietet wird, und vier Doppelzimmer. Alle Zimmer im OG, die nach Süden ausgerichtet sind, haben Balkone mit schönem Blumenschmuck.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 Gästezimmer mit DU und WC, ein liebevoll eingerichteter Frühstücksraum mit Ausgang zur Südterrasse und großem, gepflegten Garten.

Zusätzlich gibt es Im Erdgeschoss auch noch ein Gäste-WC sowie einige Wirtschaftsräume und eine große moderne Küche (ca. 8 Jahre alt) mit Holz-Zusatzofen, Speisekammer und Arbeitsraum.

Im Obergeschoss befinden sich 1 kl. Ferienwohnung südseitig mit Balkon, 1 kl. Ferienwohnung ostseitig ohne Balkon, 2 Gästezimmer mit DU und WC (eines davon mit Balkon) sowie noch 3

Zimmern, die zurzeit privat genutzt werden.

Im Dachgeschoss befinden sich 1 Ferienwohnung mit 3 Schlafzimmern mit Dusche und WC.

Im Nebengebäude befinden sich eine Garage, das Buderus-Ölbrennwertgerät, die Kunststofftanks mit ca. 4.000 l Heizöl, 1 Abstellraum sowie Platz für Brennholz und Gartengeräte. Um das Nebengebäude und dem Hauseingang sind 12 KFZ-Abstellplätze.

Ca. 10 min. zu Fuß zur Bushaltestelle, ca. 20 min. zu Fuß zum Bahnhof. Nächstes Lebensmittelgeschäft in Molzbichl oder Ferndorf ca. 3 km entfernt.

In Spittal an der Drau finden Sie Kultur, Shopping und südliches Flair. Spittal ist eine moderne, zukunftsorientierte, lebenswerte Bezirkshauptstadt mit dem Schloss Porcia als Wahrzeichen im wundervollen Stadtpark gelegen.

Über die Bundesstraße erreicht man in ca. 15 min. mit dem Auto den Millstätter See. Hier befinden sich viele Strandbäder, Tennisplätze und als Highlight der sehr beliebte Golfclub Millstätter See.

Auch ein Radweg sowie ein Höhenwanderweg und eine gute öffentliche Busverbindung sorgen für eine gute Erreichbarkeit der Bezirkshauptstadt mit dem Millstätter See.

Spittal ist verkehrstechnisch optimal angebunden, denn sie liegt geografisch ideal an den Crossroads zwischen München, Salzburg und Venedig. Beste Verkehrsanbindung durch die Tauernautobahn A10 Richtung Salzburg, Klagenfurt, Italien, Slowenien. (Alpe-Adria-Region).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.075m
Apotheke <5.725m
Krankenhaus <9.475m

Kinder & Schulen

Schule <3.750m
Kindergarten <5.750m
Höhere Schule <8.550m

Nahversorgung
Supermarkt <3.175m
Bäckerei <4.450m
Einkaufszentrum <7.425m

Sonstige
Bank <5.675m
Geldautomat <5.675m
Post <2.975m
Polizei <5.450m

Verkehr
Bus <225m
Autobahnanschluss <2.650m
Bahnhof <1.075m
Flughafen <9.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap