Investment mit Perspektive - Apartmenthaus nahe Millstätter See | 7 Apartments + Privatwohnung | laufender Betrieb



Wohnanlage

Objektnummer: 1676/3115

Eine Immobilie von REMAX Impuls

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Matzelsdorf 38
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9872 Millstatt am See
Baujahr:	1966
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	411,30 m²
Nutzfläche:	486,80 m²
Zimmer:	19
Bäder:	8
WC:	10
Balkone:	6
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	1.650.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.389,48 €
Heizkosten:	35,33 €
Sonstige Kosten:	273,75 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner




RE/MAX


RE/MAX

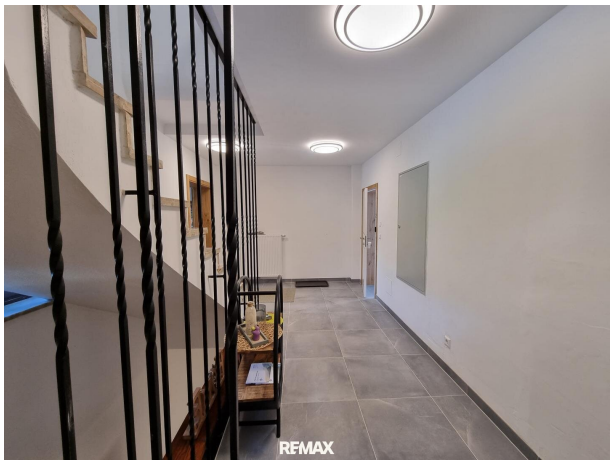

RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


LEGENDS
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Apartmenthaus oberhalb von Millstatt – 7 Einheiten + Betreiberwohnung | touristische Vermietung | saniert

Zum Verkauf steht ein Apartmenthaus in Matzelsdorf bei Millstatt auf einem ca. 2.798 m² großen Grundstück. Die Liegenschaft umfasst sieben touristisch genutzte Apartments sowie eine separate Privat- bzw. Betreiberwohnung und befindet sich in einem laufenden Betrieb.

Das Gebäude wurde ursprünglich 1966 errichtet und 1974 erweitert. Im Jahr 2023 erfolgte eine umfassende Sanierung sowie eine komplette Neueinrichtung der Apartments. Der Innenbereich ist betriebsbereit und auf die Anforderungen der touristischen Vermietung ausgerichtet. Einige Restarbeiten im Innen- und Außenbereich bieten dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, eigene Akzente zu setzen und die Sanierung nach den persönlichen Vorstellungen abzuschließen – eine gelungene Verbindung aus bereits erbrachter Qualitätsarbeit und individuellem Gestaltungsspielraum.

Die Ferienwohnungen sind vollständig ausgestattet und verfügen je nach Lage über Balkone, teilweise mit Blick auf den Millstätter See, oder über Terrassen mit direktem Zugang zum Garten. Die Buchungsabwicklung erfolgt großteils digital über ein Nuki-Zugangssystem, was eine flexible Organisation und effiziente Abwicklung des laufenden Betriebes ermöglicht.

Im Jahr 2025 wurden rund 1.380 Nächtigungen (laut Meldewesen) erzielt, wobei der Betrieb aufgrund einer etwa dreimonatigen Fassadensanierung eingeschränkt war. Ab dem Jahr 2026 ist erstmals ein uneingeschränkter Vollbetrieb möglich, wodurch sich Auslastung und Ertragskraft nochmals deutlich steigern lassen könnten.

Die Auszeichnung mit „3 Edelweiß Superior“ durch den Privatvermieter-Verband Kärnten steht für eine überdurchschnittlich gepflegte, einheitlich ausgestattete und qualitativ hochwertige Unterkunft im mittleren Segment. Die Zusatzbezeichnung „Superior“ kennzeichnet Betriebe, die innerhalb dieser Kategorie über dem üblichen Standard liegen.

Durch die Kombination aus touristischer Nutzung und separater Betreiberwohnung eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer mit Vermietungsabsicht als auch für Investoren. Die bestehende Struktur bietet eine solide Grundlage für die Weiterführung und Entwicklung des

Betriebs.

Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, die laufende touristische Vermietung samt bestehender Strukturen zu übernehmen, was einen nahtlosen Übergang und sofortige Einnahmen ermöglicht.

Dank der Nähe zu Millstatt, Spittal an der Drau und dem Millstätter See ist die touristische Vermietbarkeit ausgezeichnet. Die Nachfrage nach modernen, qualitativ hochwertigen Unterkünften in Seenähe bleibt konstant hoch und sorgt für zuverlässige Auslastung sowie attraktive Renditeaussichten.

Die Region rund um den Millstätter See zählt zu den wertstabilsten Immobilienstandorten Kärntens. Das begrenzte Angebot an Baugrundstücken, die hohe Lebensqualität und die stetige Weiterentwicklung des touristischen Angebots sichern eine langfristige Wertstabilität.

Bitte beachten Sie, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden. Gerne stelle ich Ihnen in diesem Fall weitere Informationen zur Verfügung. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.100m
Apotheke <1.650m

Kinder & Schulen
Schule <4.700m
Kindergarten <4.725m

Nahversorgung
Supermarkt <1.200m
Bäckerei <1.475m
Einkaufszentrum <9.425m

Sonstige
Bank <1.625m
Geldautomat <1.625m
Post <5.225m
Polizei <5.375m

Verkehr
Bus <575m
Autobahnanschluss <6.300m
Bahnhof <4.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap