Historisches Ferienhäuschen mit Potenzial zur Ferienvermietung in Ostermiething



Objektnummer: 1709/2114

Eine Immobilie von Simon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gablmachergasse
Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5121 Ostermiething
Baujahr:	1789
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	90,00 m²
Gesamtfläche:	579,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	238,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 229,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,97
Kaufpreis:	190.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Salzlechner


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN

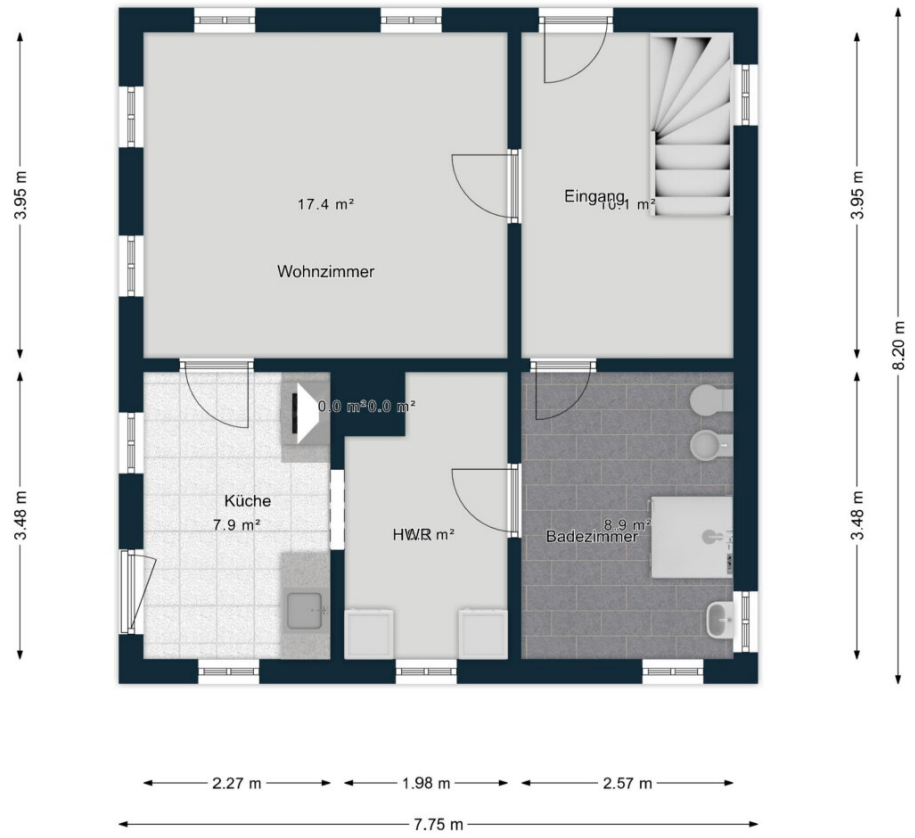

SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN

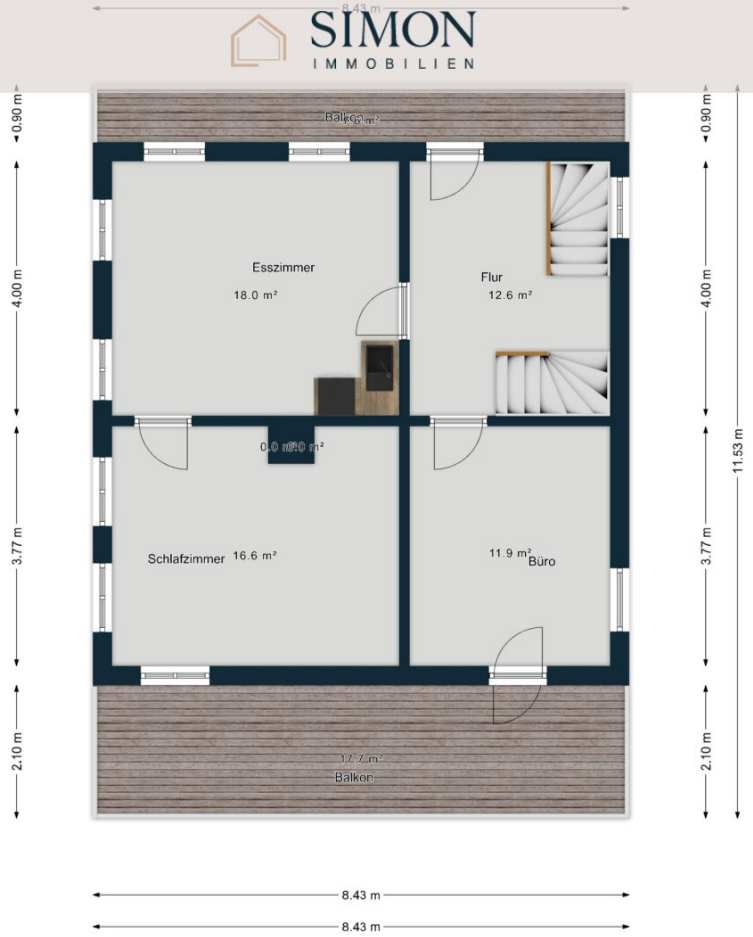

SIMON
IMMOBILIEN

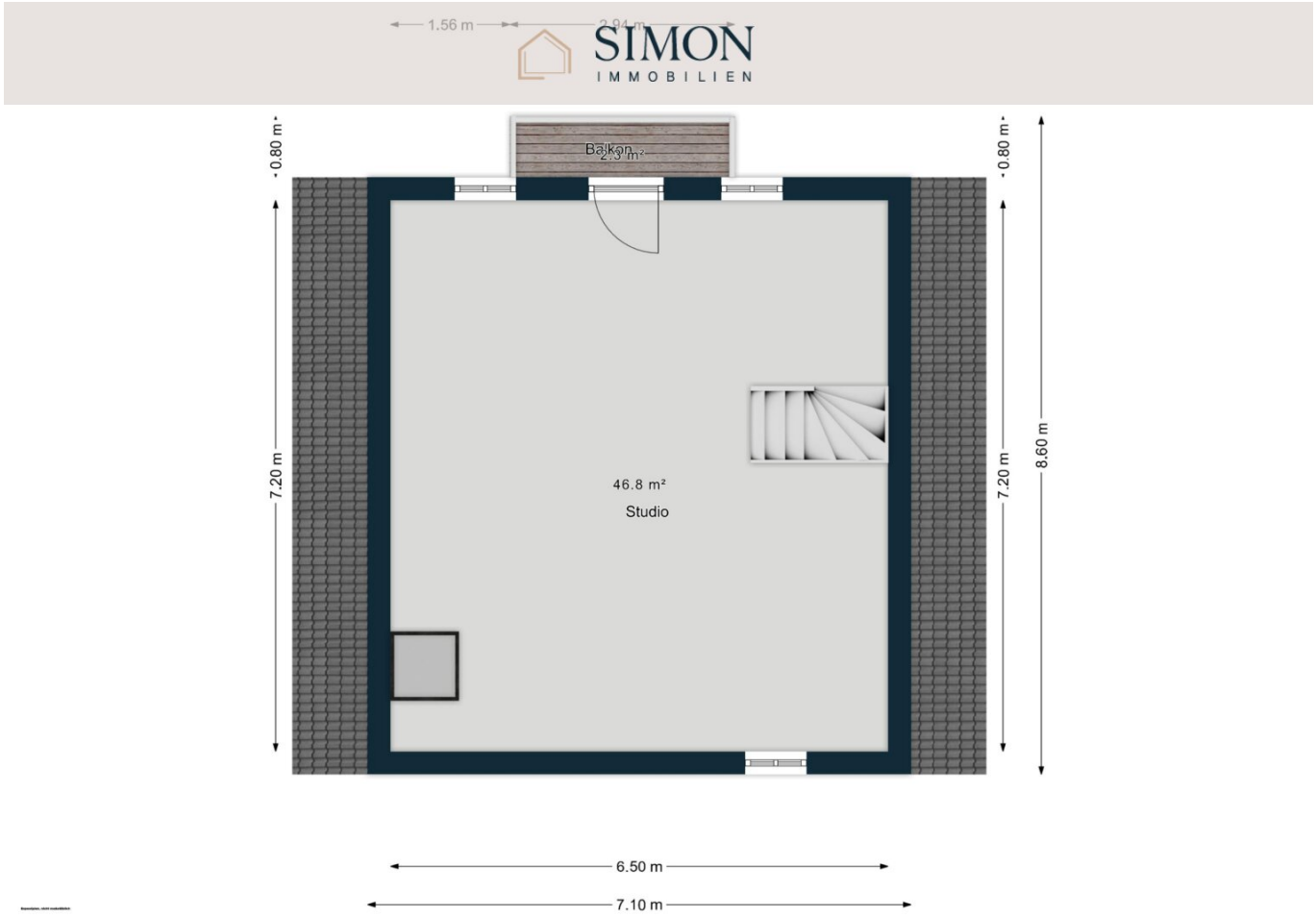

SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN


4.41 m
2.57 m
SIMON
IMMOBILIEN
3.95 m
3.48 m
17.4 m²
Wohnzimmer
Eingang
10.1 m²
0.0 m²0.0 m²
Küche
7.9 m²
HWR m²
8.9 m²
Badezimmer
3.95 m
3.48 m
8.20 m
2.27 m
1.98 m
2.57 m
7.75 m

SIMON
IMMOBILIEN




1.56 m
2.94 m
SIMON
IMMOBILIEN
Balkon
2.9 m²
0.80 m
0.80 m
7.20 m
7.20 m
8.60 m
46.8 m²
Studio
6.50 m
7.10 m

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Austragshaus aus dem Jahr 1789 vereint historischen Charme, ländliche Gemütlichkeit und eine attraktive Lage in Ostermiething. Mit seiner ursprünglichen bäuerlichen Architektur, den liebevoll erhaltenen Details und dem angrenzenden Waldgrundstück bietet die Immobilie hervorragende Voraussetzungen als privates Ferienhaus, Wochenenddomizil oder als individuell gestaltete Unterkunft für die touristische Ferienvermietung.

Gerade Gäste, die abseits klassischer Hotels nach authentischen Unterkünften mit Geschichte suchen, könnten hier ein besonderes Urlaubserlebnis finden. Historische Dielenböden, originale Goethefenster, roter Adneter Marmor und der gemütliche Schwedenofen verleihen dem Haus einen unverwechselbaren Charakter und schaffen eine Atmosphäre, die sich deutlich von gewöhnlichen Ferienwohnungen abhebt.

Auf einer Wohnnutzfläche von ca. 90 m² stehen eine gemütliche Wohnküche, ein Wohnbereich, ein bis zwei Schlafzimmer sowie funktionale Nebenräume zur Verfügung. Die Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder Urlaubsgäste, die Ruhe, Natur und Ursprünglichkeit schätzen.

Ein besonderes Highlight ist die nachträglich errichtete Terrasse mit direktem Zugang von einem der Schlafzimmer. Hier können zukünftige Gäste entspannte Stunden im Grünen genießen. Das angrenzende Waldstück mit einer Fläche von ca. 282 m² und altem Baumbestand ist im Kaufpreis enthalten und bietet zusätzliches Potenzial für ein naturnahes Ferienkonzept.

Trotz der idyllischen Atmosphäre liegt das Haus zentral in Ostermiething. Die gute Anbindung an die Regionalbahn ermöglicht eine unkomplizierte Anreise und kann insbesondere für Feriengäste ohne eigenes Fahrzeug von Vorteil sein.

Potenzial für die Ferienvermietung

Das historische Austragshaus bietet eine interessante Grundlage für ein individuelles Beherbergungs- oder Ferienvermietungskonzept. Denkbar wäre beispielsweise eine Positionierung als:

- Romantisches Ferienhäuschen für Paare
- Authentisches Bauernhaus für Kurzurlaube
- Naturnaher Rückzugsort für Ruhesuchende

- Außergewöhnliche Ferienunterkunft mit historischem Charakter
- Wochenendhaus für Gäste aus Salzburg, Oberösterreich und dem angrenzenden Bayern
- Kleine Ferienunterkunft für Familien oder Aktivurlauber

Durch eine behutsame Modernisierung und eine ansprechende Einrichtung könnte eine unverwechselbare Ferienimmobilie entstehen. Besonders der historische Ursprung aus dem Jahr 1789, das eigene Waldgrundstück, die Terrasse und die gute Bahnanbindung stellen attraktive Alleinstellungsmerkmale für die touristische Vermarktung dar.

Eine Nutzung zur kurzzeitigen oder touristischen Vermietung ist jedenfalls von den geltenden baurechtlichen, raumordnungsrechtlichen, gewerberechtlichen und sonstigen behördlichen Voraussetzungen abhängig. Eine entsprechende Zulässigkeit und allfällig notwendige Genehmigung sind vom Käufer eigenständig mit den zuständigen Behörden abzuklären.

Die wichtigsten Eckdaten

- Originales Austragshaus aus dem Jahr 1789
- Ca. 90 m² Wohnnutzfläche
- Zusätzlicher Dachboden
- Ca. 297 m² Grundstücksfläche
- Ca. 282 m² angrenzende Waldfläche
- Waldgrundstück im Kaufpreis enthalten
- Terrasse mit direktem Ausgang aus einem Schlafzimmer

- Zentraler Standort in Ostermiething
- Sehr gute Anbindung an die Regionalbahn
- Historische Ausstattungselemente
- Viel Potenzial für eine liebevolle Modernisierung
- Interessante Grundlage für ein individuelles Ferienvermietungskonzept

Raumaufteilung und Ausstattung

- Vorraum mit rotem Adneter-Marmorboden
- Gemütliches Hauptschlafzimmer
- Kleines Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- Wohnzimmer mit Schwedenofen
- Kleine und minimalistisch ausgestattete Küche
- Holzvertäfeltes Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und WC
- Originaler massiver Dielenboden in mehreren Räumen
- Zimmer im Erdgeschoss mit Fußbodenheizung

- Zusätzlicher Dachboden

Weitere Informationen

Das Dach ist ca. 35 bis 40 Jahre alt. Teile der Fenster sind noch als originale Goethefenster ausgeführt. Der rote Adneter Marmor im Eingangsbereich sowie die historischen Dielenböden im Obergeschoss unterstreichen den ursprünglichen Charakter des Hauses.

Der Wohnbereich im Obergeschoss wird derzeit über einen Schwedenofen beheizt, der für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt. Das unterste Zimmer verfügt über eine Fußbodenheizung.

Mit einem durchdachten Renovierungs-, Einrichtungs- und Vermarktungskonzept kann hier ein besonderes Ferienhäuschen entstehen, das Gäste nicht nur als Unterkunft, sondern als authentisches Urlaubserlebnis wahrnehmen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <750m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <3.750m
Universität <9.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <3.750m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.