

**GERÄUMIGES GÄSTEHAUS MIT SEPARATEM  
EIGENTÜMERHAUS UND FERIENWOHNUNGEN -  
AUFGETEILT AUF DREI GEBÄUDE!**



**Objektnummer: 7137/3047**

**Eine Immobilie von ERA IMED Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>        | Gastgewerbe - Pensionen |
| <b>Land:</b>       | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>    | 9620 Presseggersee      |
| <b>Möbliert:</b>   | Voll                    |
| <b>Nutzfläche:</b> | 981,00 m²               |
| <b>Kaufpreis:</b>  | 2.259.500,00 €          |

## Ihr Ansprechpartner



### Edi Imsirovic

ERA IMED Immobilien  
Neuer Platz 20  
9800 Spittal an der Drau

T +43 4762 36158  
H 0043 676 9581491

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



















## Objektbeschreibung

In herrlicher Lage mit freiem Blick auf die umliegende Bergwelt der Region Presseggersee/Hermagor bieten wir Ihnen eine Frühstückspension mit 12 Zimmern in Kombination mit einem in 2019 neu errichteten Appartementhaus mit 2 Vier- bis Sechs-Personen-Appartements und einem ebenfalls in 2019 neu errichteten Eigentümerhaus, welches ein zusätzliches Studio beherbergt. Und das alles auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2786 m<sup>2</sup> mit ausreichend Privatparkplätzen.

### **Raumaufteilung Frühstückspension:**

**Untergeschoss** > mit insgesamt sechs Räumen wie Heizungsraum, Tankraum, Lagerräume, Wasch-und Bügelraum, Saunaraum,

**Erdgeschoss** > Eingangsrezeption, Frühstücksküche, gemeinschaftliches Wohnzimmer mit angrenzender Außenterrasse, Frühstücksraum, Toiletten.

**1. und 2. Etage** > Jede Etage verfügt über 6 Gästezimmer mit Doppel- und sogenannten Familienzimmern. Jedes Zimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette.

### **Raumaufteilung Eigentümerhaus:**

**Erdgeschoss** > Eingangshalle mit Toilette und Treppe zum ersten Stock, ein geräumiges Wohn- und Esszimmer von 26 m<sup>2</sup>, verbunden mit einer offenen Küche von 8,5 m<sup>2</sup>. Angrenzend am Wohnzimmer zur Außenterrasse von 18,5 m<sup>2</sup>. Mit eigenem Eingang gibt es außerdem ein schönes Studio mit einer 13 m<sup>2</sup> großen Küche, angrenzendem 23,5 m<sup>2</sup> großen Wohnraum und einem 13 m<sup>2</sup> großen Schlafbereich, getrennt durch eine halbhohe Wand. Ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette sowie eine 9,5 m<sup>2</sup> große Außenterrasse vervollständigen dieses Studio. Des Weiteren befindet sich neben dem Haus ein Carport für zwei PKW, angrenzend ein Technikraum und ein Abstellraum.

**Onbergeschoss** > Im ersten Stock befinden sich an der Vorderseite 2 geräumige Schlafzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup>, mit einem Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette. Ein 3. Schlafzimmer mit 17,3 m<sup>2</sup> grenzt an ein sehr geräumiges Ankleidezimmer mit 15 m<sup>2</sup> und ein geräumiges Badezimmer mit ebenfalls 15 m<sup>2</sup> mit Badewanne, separater Dusche und Doppelwaschbeckenkombination und Toilette. Ein geräumiger Abstellschrank ist ebenfalls vorhanden.

### **Raumaufteilung Appartementen Haus:**

Das völlig freistehende Mehrfamilienhaus mit je einer Wohnung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss, beide verfügen über einen eigenen Eingang. Die Wohnungen verfügen jeweils



über zwei 10 m<sup>2</sup> große Doppelzimmer, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer von ca. 25 m<sup>2</sup> in Kombination mit einer offenen Küche, alle verbunden mit einem 8 m<sup>2</sup> großen Balkon oder einer Terrasse. Weiterhin ein großzügiges Badezimmer von ca. 6 m<sup>2</sup> mit Dusche, Waschbecken und WC. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein innenliegender Technikraum.

### **Allgemein:**

Alle Gebäude sind nach Süden ausgerichtet und profitieren neben der schönen Aussicht auch von viel Sonne im Sommer wie im Winter, was einen großen Vorteil für den Energieverbrauch mit sich bringt. Das Gästehaus stammt aus den 1970er Jahren, während das Eigentümerhaus und das Mehrfamilienhaus 2019 neu gebaut wurden. Im Gästehaus werden laufend Renovierungsarbeiten im Innenbereich, an den Böden usw. durchgeführt. Geheizt wird mit Öl, die Neubauten sind allerdings mit Wärmepumpen ausgestattet. Ein eventueller Ausbau des Gästehauses ist je nach eigenen Wünschen und Geschmack möglich, aber sicher nicht notwendig. Aufgrund seiner wunderschönen Lage in der Nähe von Touristenattraktionen und dem Skigebiet Nassfeld ist es ein beliebtes Objekt für Gäste. Es wird ein guter Umsatz generiert und bei ernsthaftem Interesse können wir Ihnen die Zahlen hierzu gerne in einem persönlichen Gespräch vorlegen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Klinik <5.500m

Apotheke <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <5.000m

Polizei <5.500m

Post <5.000m

Geldautomat <5.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap