

## **Top-Investment Pressegger See: Pension mit 12 Zimmern + 4 Neubau-Apartments (2020)**



**Objektnummer: 5940/8500**  
**Eine Immobilie von PD Immo**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Pensionen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9620 Presseggersee
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Stellplätze:</b>	12
<b>Kaufpreis:</b>	2.160.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

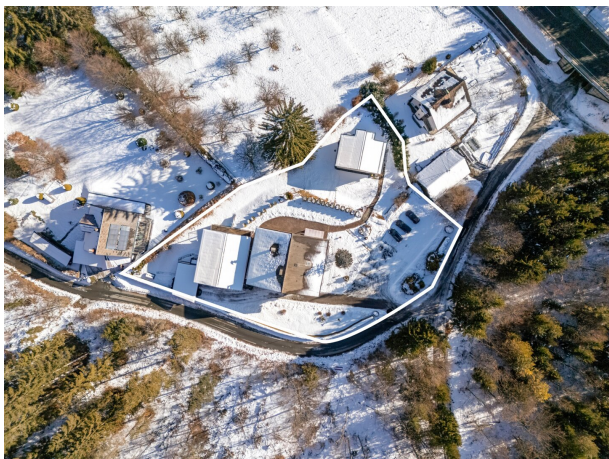


### **Timo Würcher**

PD Immobilien  
Neue Bienengasse 5  
8020 Graz

T +43664 5476300  
H +43664 5476300

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















## Objektbeschreibung

### Urlaubsregion mit ganzjährigem Gästestrom

Die Liegenschaft liegt in der Urlaubsregion **Nassfeld–Pressegger See** im sonnigen Süden Kärntens – einer Region, die Sommer wie Winter zu den gefragtesten Feriengebieten Österreichs zählt.

### Winter-Asset Nassfeld: eines der großen Skigebiete Österreichs

Im Winter punktet die Lage durch die Nähe zum Skigebiet Nassfeld – mit **110 Pistenkilometern** und **29 Lifтанlagen** (Höhenlage ca. **600 – 2.002 m**).

Das schafft die Grundlage für starke Wintersaisons und eine Gästestruktur, die klassische Zimmer ebenso nutzt wie Apartments (Familien, Freunde, Sportgruppen).

### Sommermagnet Pressegger See: warmes Wasser, Infrastruktur, Familienfokus

Der Pressegger See gilt als echtes Sommer-Asset: Er ist bekannt für sehr angenehme Wassertemperaturen (bis ca. **28 °C**), Trinkwasserqualität und eine ausgeprägte touristische Infrastruktur.

- **Nähe zum See:** nur ca. **400 m** bzw. rund **5 Gehminuten**
- **Wasserfläche:** rund **55 Hektar** – einer der großen Kärntner Badeseen
- Geprägt durch Schilfgürtel und Landschaftsschutz

Direkt am See sorgt der **1. Kärntner Erlebnispark** (Freizeit-/Wasserpark) für zusätzliche Nachfrage – besonders bei Familien, die gezielt Regionen mit Ausflugs- und Kinderangeboten wählen.

Dazu kommt ein entschleunigendes Natur-Highlight: der **Slow Trail Pressegger See** (ca. **6 km**) – perfekt für Genießer, Spaziergänger und alle, die „See & Natur“ als Kernmotiv buchen.

### Rad- & Wanderregion

Für Frühling/Herbst besonders relevant: Der **Gailtalradweg (R3)** bietet ein leichtes, touristisch stark nachgefragtes Radangebot mit rund **83,8 km** zwischen Kötschach-Mauthen und Villach.

Zusätzlich profitiert die Region von Weitwander-/Tourenangeboten in Kärnten (u. a. Alpe-Adria-Trail-Struktur) und einem generell starken Outdoor-Profil.

**Ein weiterer Vorteil der Lage:** Die **sehr sonnige Ausrichtung** und die **gute Lage** sorgen oft für geringeren Heizbedarf und **können die Heizkosten reduzieren** – ein Pluspunkt sowohl für Betreiber als auch für Eigennutzer.

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte, touristisch bestens positionierte Liegenschaft vereint ein klassisches Pensionshaus mit einem modernen Apartmentangebot – ideal für Investoren, die auf stabile Auslastung über mehrere Saisonen setzen.

### ***Haupthaus – Pension (Keller + 3 Etagen)***

#### **Erdgeschoss (Gästebereich)**

Der helle **Speiseraum mit sieben Tischen** ist funktional und einladend gestaltet und eignet sich optimal für Frühstücksbetrieb sowie Bewirtung. Eine **Anrichte/Bar** erleichtert den Serviceablauf.

Ergänzend steht ein weiterer **Aufenthaltsraum** zur Verfügung – perfekt als Lounge, Gruppenraum oder Schlechtwetter-Alternative – mit **Ausgang auf die sehr große Terrasse**, die zusätzlichen Mehrwert für Gäste schafft.

**Mit einer Nutzfläche von rund ca. 145 m<sup>2</sup>** bietet das Erdgeschoss großzügige Platzverhältnisse. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem **getrennte Gäste-WCs** sowie eine **separate Küche**, wodurch ein effizienter Gästebetrieb gewährleistet ist.

#### **1. & 2. Obergeschoss (Beherbergung)**

Die **12 Gästezimmer** in den oberen Etagen verfügen jeweils über **Dusche/WC** en suite und einen **Balkon** mit beeindruckendem **Panorama auf die Kärntner Bergwelt**.

- **Nutzfläche:** ca. **218 m<sup>2</sup>**
- **Balkonflächen:** zusätzlich ca. **30 m<sup>2</sup>**

- Umfassend **generalsaniert und modernisiert** – zeitnaher Weiterbetrieb möglich

**Keller:** ca. **110 m<sup>2</sup>** Nutzfläche

**Parkplätze:** **12** Abstellplätze und **2** Carportplätze

### ***Apartmenthäuser – Neubau 2020 (2 Gebäude / 4 Einheiten)***

#### **Apartmenthaus 1 – 2 identische Apartments**

Das Apartmenthaus umfasst **zwei Einheiten** mit jeweils ca. **57 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Jede Einheit verfügt über **zwei Schlafzimmer**, **ein Badezimmer** sowie einen **Wohn-/Essbereich**.

- **Terrasse EG:** ca. **8 m<sup>2</sup>**
- **Balkon OG:** ca. **8 m<sup>2</sup>**

#### **Apartmenthaus 2 – perfekte Kombination aus Premium- und Kompaktangebot (mit Eigennutz-Potenzial)**

Ein großzügiges **Premium-Apartment** mit ca. **145 m<sup>2</sup>** (4 Zimmer, 2 Bäder, große Wohn-/Essküche) bietet nicht nur beste Vermietbarkeit im gehobenen Segment, sondern eignet sich auch ideal als **Eigennutzung für Betreiber/Investoren** – etwa als komfortable Privatwohnung vor Ort, als Manager-/Betreiberwohnung oder für die eigene Urlaubsnutzung bei gleichzeitiger Vermietung der restlichen Einheiten.

Ergänzt wird das Angebot durch ein äußerst gut nutzbares **Kompakt-Apartment** mit ca. **53 m<sup>2</sup>** und großzügigem Wohn-/Ess-/Schlafbereich – perfekt für Paare, Kurzaufenthalte oder als flexible Zusatzeinheit im Vermietkonzept.

- **Terrassen:** ca. **16 m<sup>2</sup>** bzw. ca. **9,4 m<sup>2</sup>**

### ***Heizung***

Beide Apartmenthäuser werden über **Luftwärmepumpen** in Kombination mit **vollflächiger Fußbodenheizung** effizient beheizt.

Das Haupthaus der Pension verfügt über eine **Öl-Zentralheizung**.

## Fazit

Diese Anlage kombiniert **sanierte Zimmerkapazitäten** mit **modernen Apartments** in einer Region, die durch **Badesee und Erlebnisangebote im Sommer** sowie das **Top-Skigebiet Nassfeld im Winter** eine **breite, ganzjährige Nachfragebasis** bietet.

Zusätzlich eröffnet das Objekt flexible Nutzungsmöglichkeiten: vom **privaten Eigennutz** (z. B. Betreiber-/Investorenwohnung) bis hin zum **Betrieb als vollständig touristische Einheit** mit attraktiver Skalierbarkeit im Vermietkonzept.

**Sichern Sie sich jetzt dieses seltene Investment** in einer der stärksten Tourismuslagen Kärntens – **fragen Sie das Objekt noch heute an und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin.**

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

Klinik <5.500m

Arzt <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