



#0015000837

Maklerservice & Bewertung

Alpen - Anlage – traditionelles Apartment- und Geschäfts-Haus im Zentrum der höchsten Berge von Österreich

9841 Winklern im Mölltal



Kaufpreis:

690.000,00 €

Wohnfläche:

346,20 m²

Zimmer:

20

IHR BETREUER



Elisa-Letizia Brandstätter

Immobilienmaklerin

[Raiffeisen Immobilien Kärnten](#)

elisa.brandstaetter@rai.immo

[+43 664 420 87 29](tel:+436644208729)





BESCHREIBUNG

Dieses bekannte Gebäude mit großer Tradition und bedeutender Rolle für die gesamte Region kann zu einem guten Geschäft für Sie werden !

Bereits seit dessen Errichtung war es bis vor kurzem durchgehend direktes **Zentrum des täglichen Lebens im Oberen Mölltal**.

So beherbergte es gleich von Beginn an für viele Jahrzehnte bis zu dessen Schließung ein großes Postamt inklusive Postsparkasse, parallel dazu für lange Zeit auch den örtlichen Spar-Markt und fungierte am Ende als Post-Zustellbasis noch bis zum Vorjahr als Verteiler-Zentrum der Österreichischen Post AG für das Obere Mölltal.

Die Obergeschoße dienten seit jeher privaten Wohnzwecken.

Das 4-geschoßige **Wohn- und Geschäftshaus** samt benachbartem **Baugrundstück** ist vollständig parifiziert und bietet daher sowohl als **Wohnungseigentumsanlage** wie auch im möglichen **Alleineigentum** unzählige Möglichkeiten zur vielfältigen Nutzung.

Aktuell verfügt das **Gebäude** über 3 großzügige **Geschäftsflächen** inklusive **Lager-Flächen** und 6 **Eigentumswohnungen** bzw. **Apartments** in allen Größen.

Mitten im geschäftigen **Ortszentrum von Winklern** im sonnigen Kärntner Mölltal, als ganzjährig belebter Dreh- u. Angelpunkt zwischen **Osttirol** und **Oberkärnten**, auf ca. 960 m Seehöhe gelegen, blickt man von hier umgeben vom **Nationalpark Hohe Tauern** auf die direkt umliegende Bergwelt und hat auch nicht mehr weit bis zum **höchsten Berg Österreichs**, den **Großglockner** oder den **Mölltaler Gletscher**.

Die Marktgemeinde Winklern verfügt daher direkt vor Ort über die gesamte Infrastruktur des täglichen Bedarfs.

Fußläufig vom Kauf-Objekt erreicht man in nur wenigen Gehminuten Supermärkte, Ärzte, Banken, Postpartner, Polizei, Rettung (Rotes Kreuz), Friseur, Cafés, Restaurants, Kindergarten, Schulen und vieles mehr.

In etwa 15 Autominuten erreicht man zudem die **Bezirksstadt Lienz in Osttirol**, die vom Bahnhof über Krankenhaus bis hin zu höheren Schulen so gut wie alles bietet.

Vom **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** mit ausreichend Platz für die große Familie, die **eigene Firma** oder **Praxis** samt **Büros** und Geschäftslokal über die Vermietung von touristischen Apartments oder dauerhaften **Mietwohnungen** bis hin zur möglichen Errichtung eines neuen Objektes direkt nebenan bietet dieses Kauf-Objekt unendliche Entwicklungs-Möglichkeiten.

Das in den 70er-Jahren in Massivbauweise errichtete Haus verfügt in den unteren beiden Geschoßen - jeweils von außen barrierefrei und unabhängig zugänglich - über 3 eigenständige Geschäftslokale, die auch als Büro- oder Lagerräume genutzt werden könnten.



Die beiden Obergeschoße beherbergen Wohnungen und Apartments in verschiedenen Größen, welche durch einen separaten Eingang an der Süd-West-Seite des Hauses erreichbar sind.

Das ebenerdige und daher helle und auch zur Gänze barrierefreie Untergeschoß wurde ursprünglich für das örtliche Postamt errichtet, welches sich bis zu dessen Schließung auch viele Jahrzehnte ununterbrochen darin befand. Es wurde laufend modernisiert, dabei mit viel Glas und großen Fenstern ausgestattet und verfügt daher auch über 2 voll funktionsfähige Schiebetüren.

Auf fast 200 m² befinden sich hier im Untergeschoß des Hauptgebäudes verschiedenste barrierefreie Räume, die vormals als Schalter-Bereiche, Tresor-Raum, Aufenthalts- und Lagerräume bis hin zu Toiletten und Waschräumen dienten.

Direkt nebenan wurde auf der Ebene des Untergeschoßes im Laufe der Zeit ein Zubau errichtet, der von der Mode-Boutique bis zur Imbiss-Stube ebenso schon äußerst vielfältig genützt wurde. Dieser Bereich könnte, wie allenfalls ob dessen enormer Gesamt-Größe auch weitere Teile des restlichen Untergeschoßes, allenfalls zu Keller, Lager- oder Abstellräumen wie auch Garagen für die darüber liegenden Einheiten adaptiert werden.

Überdachte PKW-Stellplätze sind am Grundstück nämlich nicht vorhanden, PKW-Abstellmöglichkeiten im Freien gibt es jedoch inklusive der direkt angrenzenden, öffentlichen Areale zur Genüge.

Im eigentlichen Erdgeschoß, welches erhöht gelegen und durch eine breite Auffahrts-Rampe ebenso zur Gänze barrierefrei ist, befinden sich auf ca. 280 m² riesige Geschäfts- und Lagerflächen, die mit äußerst großen Räumen punkten.

Diese beherbergten ursprünglich mit dem örtlichen Spar-Markt ein Lebensmittelgeschäft, das von der Eigentümerfamilie lange Zeit selbst betrieben wurde.

Später war hier das Post-Verteilerzentrum für den Großraum Oberes Mölltal / Iselsberg untergebracht, welches erst im Vorjahr nach Lienz verlegt wurde.

Dieses erhöhte und trotzdem zur Gänze barrierefreie Erdgeschoß ließe sich auch problemlos zu weiteren Wohnungen adaptieren.

Durch einen getrennten Eingang im rückwärtigen Bereich des Hauses gelangt man zu den beiden Obergeschoßen, wo sich aktuell die 6 separat parifizierte Wohn-Einheiten befinden.

Im 1. Obergeschoß befindet sich die einzige noch nicht ausgebaute, im Rohbau befindliche Einheit, welche ursprünglich als große Wohnung mit ca. 116 m² konzipiert wurde.

Des weiteren befindet sich hier noch eine seit jeher von der Eigentümerfamilie eigengenützte Wohnung mit ca. 114 m² Wohnfläche, welche aktuell unterteilt in 2 komplett eigenständige Wohn-Einheiten genützt wird.

Im 2. Obergeschoß bzw. Dachgeschoß befinden sich schließlich noch 4 kleinere, eigens parifizierte Eigentumswohnungen, die sich mit ihren Größen von ca. 50 bis ca. 60 m² (inklusive jeweiligen Roh-Dachboden-Flächen zum weiteren Ausbau) ideal als Miet-Objekte zur



dauerhaften Vermietung, als Starter-Wohnungen für Singles oder Garconnieren für Monteure eignen, aber eben auch als Apartments zur noch lukrativeren touristischen Vermietung.

Bis auf die Erneuerung des Sattel-Daches mit Welleternit-Eindeckung im Jahr 2022 sowie die öfteren Adaptierungen und Modernisierungen der Geschäfts-Einheiten in den Untergeschoßen, ist das Gebäude im Wesentlichen unsaniert, jedoch in solider Massivbauweise samt Stahl-Beton-Hohlraum-Geschoßdecken mit großen Spannweiten ohne Einschränkungen errichtet. In manchen Wohnungen wurden zudem auch noch Küchen und Bäder erneuert.

Die Liegenschaft verfügt über einen aktiven Anschluss an das örtliche Fernwärme-Netz. Aufgeteilt auf 2 interne Heizkreise werden damit aktuell die Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoß sowie die Wohnung Top 2 im 1. Obergeschoß im Rahmen einer dort installierten Zentralheizung inklusive Pufferspeicher mittels Heizkörpern beheizt.

Außerdem verfügt das Haus noch über mehrere Kachelöfen.

Die Einheiten im Untergeschoß sowie im Dachgeschoß wurden bisher größtenteils mit Strom via dezentraler Elektro-Heizkörper bzw. Infrarot-Paneelen beheizt, auch die Warmwasseraufbereitung erfolgte für diese Einheiten mit dezentralen E-Boilern.

Die Geschäftslokale bieten sich aufgrund der zentralen Lage perfekt an, um hier einen neuen Firmenstandort zu gründen. Ob Büro, Apotheke, touristische Dienstleistungen, Greislerei, Friseur oder Gastronomie, hier können Sie sich Ihren Lebensraum verwirklichen.

Freilich bietet sich das Gebäude aufgrund der sonnigen Lage im Nationalpark auch sehr für eigene Wohnzwecke in äußerst naturnaher und gesunder Umgebung an.

Diese ließen sich mit der Vermietung der restlichen Einheiten - egal ob privat oder gewerblich, wochenweise oder dauerhaft - auch spielend von selbst finanzieren.

Diese einzigartige und vielseitig verwendbare Liegenschaft wird dank ihrer vielschichtigen Historie und großen Bedeutung für die gesamte Region in den letzten Jahrzehnten sowie aufgrund ihrer so zentralen Lage im Ortskern von Winklern nicht nur von der Ortsgemeinde, sondern auch von der lokalen Bevölkerung und vielen regionalen Stakeholdern als wahrhafte Lebensader angesehen.

So ließe sich alleine schon im und vom Gebäude selbst leben - ein wahrhaftes Investment in die eigene Zukunft also, mit der man die erfolgreiche Geschichte dieses historischen Gebäudes unter dem Motto "Investition mit Tradition" auch nach den eigenen Vorstellungen ausgestalten kann.

Dazu passt auch der nahe und geschichtsträchtige Großglockner als höchster Berg Österreichs, der als Besucher-Magnet in der Region nur einen von vielen weiteren 3.000ern als höchste Berge des Landes im direkt umliegenden Nationalpark Hohe Tauern repräsentiert.

Das wusste auch schon Kaiser Franz-Joseph mit seiner Sisi zu schätzen, der gerne selbst in dieser damals schon besonderen Gegend war und so persönlich für die touristische Erschließung der Region sorgte, wovon heute noch nach ihm benannte Passagen in der



Umgebung bis empor zur bekannten Kaiser-Franz-Josefs-Höhe an der berühmten und geschichtsträchtigen Großglockner-Hochalpen-Straße zeugen, die via Winklern erreichbar ist und Kärnten mit dem Bundesland Salzburg verbindet.

Genügend Angebot also in der unmittelbaren Umgebung - ob Sie diese lieber selbst mit ihrer Familie als Eigennutzer eines großzügigen Wohnhauses erleben möchten, oder auch ihren zukünftigen Mietern, touristischen Gästen oder Geschäftspartnern und Büro-Kollegen präsentieren würden, brauchen Sie ob der Größe der zum Kauf stehenden Immobilie gar nicht zu entscheiden.

Dieses einzigartige Objekt bietet ausreichend Platz und Möglichkeiten für alle(s) - ein hervorragendes Investment für alle Fälle.

Zusätzlicher Baugrund direkt angrenzend auch zum Verkauf:

Im Anschluss an diese Immobilie stehen zusätzlich 2 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1.455 m², ca. zur Hälfte als Bauland-Geschäftsgebiet gewidmet (Rest Grünland-Ödland), ebenfalls zum Verkauf. Diese Nachbar-Liegenschaft kann gemeinsam mit dem Wohn- u. Geschäftshaus erworben werden.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Mehrfamilienhaus, Anlagemiethaus, Zinshaus, Anlageimmobilie
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1972
Heizung	Etagenheizung: Fernwärme

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 346 m ²
Nutzfläche	ca. 576 m ²
Gesamtfläche	ca. 1.030 m ²
Grundfläche	ca. 768 m ²
Verkaufsfläche	ca. 531 m ²
Freifläche	373,00 m ²
Verbaute Fläche	ca. 395 m ²
Rohdachbodenfläche	ca. 108 m ²
Lagerfläche	ca. 45 m ²
Balkonfläche	ca. 106 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 878 m ²
Sonstige Fläche	ca. 117 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

HWB-Wert (kWh/m ² /a)	152,00
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	1,30
fGEE Klasse	 C



AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	20
Etagen	4
Bäder	6
Toiletten	6
Schlafzimmer	6
Balkone	4
Gewerbeeinheiten	3
Wohneinheiten	6

MERKMALE

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung, Aussichtslage
Gebiet	Ortslage
Sonderausstattung	Rampe
Erschließung	Vollerschlossen
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach

**AUSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

ca. 768qm Grundstücksfläche, davon ca. 690qm Bauland-Geschäftsgebiet

3 Geschäftsflächen:

Geschäft 1 im UG zu 64,30qm

Geschäft 3 im UG zu 185,60qm

Geschäft 2 im EG zu 281,50qm + Balkon 41,20qm + Lager1 zu 23,40qm + Lager 2 zu 21,10qm

6 Wohnungen bzw. Apartments:

zwischen 50qm und 116qm im Ober - und Dachgeschoss

Top 1 im ersten OG 116,50qm befindet sich noch im Rohzustand samt 2 Balkonen mit 10,80qm und 4,70qm

Flachdach mit 75,25qm zum allfälligen Ausbau zur Dachterrasse zusätzlich vorhanden.

Top 2 im ersten OG 114,40 m² + Balkon mit 10,80qm und einen Balkon mit 38,80qm

Top 3 im 2. OG zu 62,5qm (inkl. erweiterbarem Dachboden-Bereich)

Top 4 im 2. OG zu 50,1qm (inkl. erweiterbarem Dachboden-Bereich)

Top 5 im 2. OG zu 60,6qm (inkl. erweiterbarem Dachboden-Bereich)

Top 6 im 2. OG zu 50,4qm (inkl. erweiterbarem Dachboden-Bereich)

zusätzlicher Baugrund direkt angrenzend steht zusätzlich zum Verkauf:

Grundstück Nr. 11/1 zu ca. 1.369qm, davon ca. 727qm Bauland-Geschäftsgebiet, Rest Grünland

Grundstück Nr. 11/10 zu ca. 96qm, davon ca. 67qm Bauland-Geschäftsgebiet, Rest Grünland



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	690.000,00 €	exkl. USt.
-----------	--------------	------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	690.000,00 €	exkl. USt.
-----------------	--------------	------------

Kaufprovision	3% vom Gesamtkaufpreis zzgl. 20% USt.
---------------	--



LAGE UND UMGEBUNG

Dieses bedeutende Wohn- u. Geschäftshaus liegt mitten im belebten Ortszentrum von Winklern im Oberen Mölltal im schneesicheren Westen Kärntens und sonnigen Süden Österreichs, umgeben vom Nationalpark Hohe Tauern, dem größten Naturpark der Alpen.

Die Marktgemeinde Winklern gilt als geschäftiger Dreh- und Angelpunkt zwischen Osttirol und Oberkärnten sowie dem Salzburger Pinzgau, welcher direkt über die berühmte Großglockner-Hochalpenstraße erreichbar ist. Auch nach Italien ist es von hier nicht mehr weit. Daher ist in Winklern zum einen das ganze Jahr über etwas los, zum anderen findet man in der beliebten Tourismus-Region umgeben vom Nationalpark Hohe Tauern jedoch auch Erholung pur.

Im Sommer bieten sich ausgiebige Wandertouren auf die umliegenden Almen und bekannten Gletscher-Gebiete mit ihren idyllischen Berg-Seen oder schöne Radtouren auf den gut ausgebauten Radwegen entlang der Möll an, die auch Angler zum Fischen einlädt. Auch der riesige 36-Loch-Meisterschafts-Golfplatz (4 unterschiedliche 9-Loch- bzw. 2 unterschiedliche 18-Loch-Golf-Anlagen) Dolomitingolf in Osttirol ist in nur 15 Autominuten erreichbar.

Unter den unzähligen Wintersportmöglichkeiten ist die Region vor allem für den Skisport bekannt.

Unzählige Skigebiete in der Region, wie der Hochstein oder das Zetttersfeld bei Lienz, das Großglockner-Skigebiet Heiligenblut oder der Mölltaler Gletscher ziehen vor allem auch die weltbesten Profi-Skifahrer an, die hier jährlich ihre Trainingslager aufschlagen und sogar Weltcup-Rennen bestreiten. Skifahren kann man dank der schneesicheren Gletscher-Skigebiete im Kärntner Mölltal übrigens tatsächlich fast das ganze Jahr über.

Ganzjährig bietet die nahe Osttiroler Bezirksstadt Lienz neben internationalen Arbeitsplätzen auch vollkommene Infrastruktur.

Vom Bahnhof über das Krankenhaus bis hin zum Kino erreichen Sie hier alles fußläufig. So auch die belebte Innenstadt mit charmanten Plätzen und einladenden Cafes, besonderen Geschäften, originellen Läden, guten Restaurants und geselligen Leuten.

Nur ein wenig weiter landet man bereits in Italien, wo das mediterrane Südtirol ganzjährig zu vielseitigen Tagesausflügen einlädt.



INFRASTRUKTUR

Einkauf

- < 500m: Spar
- < 500m: Bäckerei Suntinger
- < 500m: Zirknitzer Manfred Tabaktrafik
- < 500m: Armin'S Paperworld
- < 500m: Aschbacher Einrichtungs- und Möbelfachgeschäft
- < 500m: Mölltaler Fleischwaren

Gaststätten

- < 500m: Kostbar
- < 500m: Tauernstüberl
- < 500m: Aqua & More
- < 500m: Turmcafe

Sonstiges

- < 500m: Raiffeisenbank
- < 500m: Frisörsalon Elvira
- < 1km: eni- u. Lagerhaus-Tankstelle
- < 500m: Raiffeisen Immobilien Kärnten

Öffentliche Einrichtung

- < 500m: Post Partner
- < 500m: Polizeiinspektion Winklern
- < 500m: Freiwillige Feuerwehr Winklern

Bildung

- < 500m: Pfarrkindergarten Winklern
- < 500m: Nationalparkschule Winklern (Grund- und Mittelschule)

Gesundheit

- < 500m: Zahnarztpraxis Odontologo
- < 500m: Vet. Georg Troyer

Kultur & Freizeit

- < 500m: Tauernstern Wellness & Spa



Verkehrsanbindung

< 500m: Parkplatz

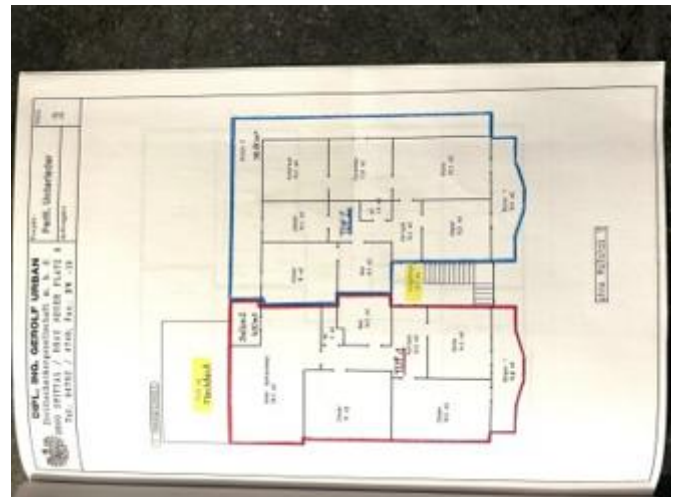
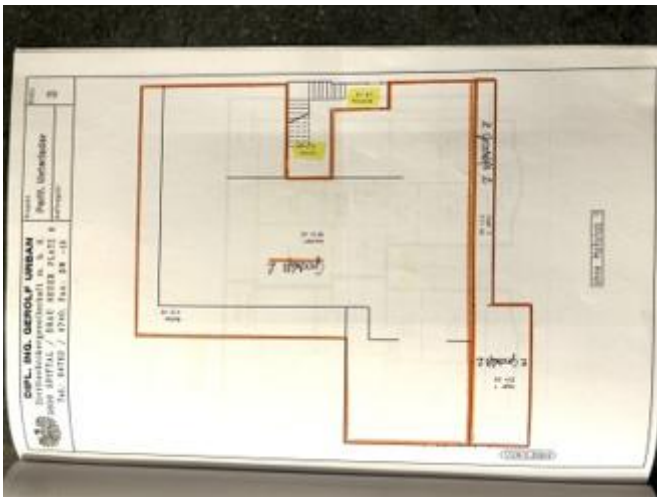
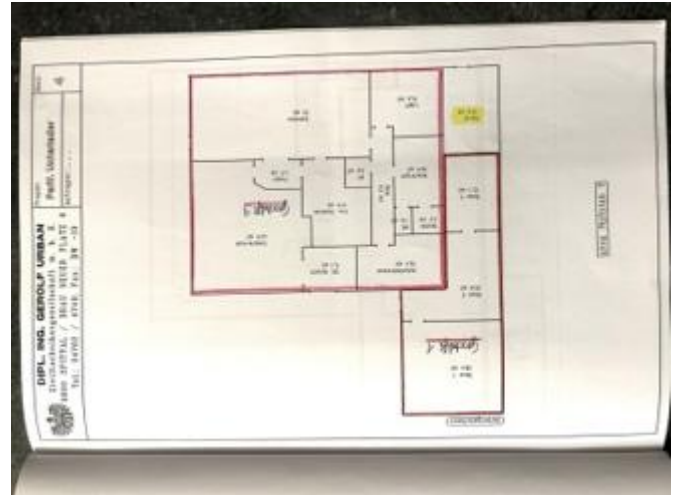
Tourismus

< 500m: Mautturm Winklern





GALERIE















LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Luftbild Winklern im Mölltal mit Kauf-Objekt im Zentrum](#)

[Grundriss UG - Geschäftsflächen 1 und 3](#)

[Grundriss EG - Geschäftsflächen 2 inkl. Balkon](#)

[Grundriss 1. OG - Wohnung Top 2 und Wohnung Top 1 im Rohbau-Zustand
inkl. Balkone](#)

[Grundriss 2. OG - Wohnungen Tops 3 bis 6 inkl. Rohdachboden-Flächen
zum Ausbau](#)

