

Exposé

Mehrfamilienhaus in Winklern

Mehrfamilienhaus mit Option zu Seniorenresidenz oder Pension, Investition mit Zukunftsperspektive.



Objekt-Nr. OM-267405

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:
Bauingenieur Frank
Mobil: +43 676 4328553

9841 Winklern
Kärnten
Österreich

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	641,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	6
Zimmer	14,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	261,00 m ²	Stellplätze	6
Nutzfläche	361,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit Potenzial für Seniorenresidenz, betreutes Wohnen oder Pension. Top-Lage im Nationalpark Hohe Tauern. KONTAKT Bauingenieur Frank Whatsapp +43 676 4328553

Adresse: A-9841 Winklern (Nahe Lienz, Osttirol)

Objekttyp: Mehrfamilienhaus / Anlageobjekt

Wohnfläche: 261 m²

Gesamtnutzfläche: ca. 369 m²

Einheiten: 3 getrennte Wohneinheiten auf 3 Etagen

Kellerfläche: ca. 108 m²

Drei Balkone: mit insgesamt ca. 36 m² bieten sonnige Rückzugsorte und erweitern den Wohnraum ins Freie.“

Heizung: Zwei separate Systeme – Öl und Holzpellets (nach EU-Norm), zusätzlich erstklassiger Kachelofen

Zustand: Sehr gut, bautechnisch einwandfrei, von profi Firmen gebaut

Nutzung: Privat, Gewerbe, Seniorenbetreuung, Pension, Kombination möglich

Dieses gepflegte und professionell gebaute Mehrfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage in Winklern bietet ideale Voraussetzungen für die Umnutzung zur Seniorenresidenz, betreutem Wohnen oder Pension. Auch als Mehrgenerationenhaus, Praxis- oder Firmenstandort ist die Immobilie hervorragend geeignet.

Dank massiver Ziegelbauweise, hochwertiger Ausstattung und energieeffizienter Heiztechnik stellt dieses Objekt eine zukunftsorientierte Investitionsmöglichkeit dar – sowohl für private als auch institutionelle Käufer.

Aufteilung im Überblick:

Keller (108 m²):

Stahlbeton-Schutzkeller (zivilschutzgerecht)

Technikraum, Fitnessraum, Lagermöglichkeiten

Ideal für Hobby, Lager oder sichere Unterbringung in Krisensituationen

Erdgeschoss (98 m²):

Komplett eingerichtete Wohneinheit

Wohnraum mit Kachelofen, Schlafzimmer, Küche, Bad (Wanne & Dusche), separates WC, Abstellraum

Obergeschoss (98 m²):

Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zu 2 Balkonen (insgesamt 26 m²)

Zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne & Dusche, separates WC

Armaturen im Bad noch zu montieren

Dachgeschoss (64 m²):

Küche mit Sitzecke, Wohn-/Schlafbereich, Büro, Dusche, WC

Balkon mit 11 m² Nutzfläche

Teilmöbliert

Bauweise & Technik:

Professionell ausgeführte Bauarbeiten nach ÖNORM/DIN

Massive Ziegelbauweise, Decken, Balkone und Stiegen aus Stahlbeton

Zwei Heizsysteme (Öl & Holzpellets) – getrennt steuerbar

Zentraler Kachelofen für zusätzliche Behaglichkeit

Kupferrohrleitungen für Wasserinstallation

Dachkonstruktion aus tragenden Holzbalken

CO₂-effiziente Holzpellets Heizung nach EU-Vorgaben

Energieautarkie möglich durch regionale Holz-/Pelletlieferanten

Lage & Infrastruktur:

Das Haus befindet sich in sonniger, ruhiger Siedlungslage mit gepflegter Nachbarschaft. Die nahegelegene Bezirksstadt Lienz sowie lokale Nahversorger garantieren hervorragende Lebensqualität.

In unmittelbarer Nähe:

Supermarkt, Apotheke, Bank, Arztpraxis, Bushaltestelle

Cafés & Restaurants fußläufig erreichbar

Guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr

Nutzung & Perspektive:

Ideal geeignet für die Nutzung als Seniorenresidenz oder betreutes Wohnen

Auch als Familienhaus, Pension, Sportcamp oder Gewerbestandort verwendbar

Der vorhandene Luftschutzkeller bietet zusätzliche Sicherheit und könnte im Krisenfall als Refugium dienen

Die Raumaufteilung ermöglicht unabhängige Wohneinheiten oder Kombinationen von Privat- und Geschäftsräumen

Fazit:

Dieses Mehrfamilienhaus vereint klassische Substanz, moderne Heiztechnik und flexible Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Investoren, soziale Träger oder private Eigentümer mit Weitblick.

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren – sichern Sie sich diese seltene Gelegenheit in bester Lage!

Ausstattung

Technische Beschreibung – Bauweise & Ausstattung

Das Gebäude überzeugt durch eine hochwertige und solide Ausführung in traditioneller Massivbauweise sowie durchdachte technische Ausstattung:

Bauweise & Konstruktion:

Tragende Außenwände: Aus gebrannten Hochlochziegeln mit 8 cm Wärmedämmung (VWS-System)

Kellergeschoss: Aus Massivbeton, außen unverputzt, äußerst robust

Innenwände: Tragende Mittelmauern und Trennwände aus gebrannten Hohlziegeln

Geschossdecken & Treppenanlagen: Aus Stahlbeton, langlebig und schallmindernd

Dachgeschosskonstruktion: Massiv-Holzbalken mit hochwertigen Messingdübelverbindungen

Dachausführung: Kaldach in Satteldachform (Pfettensparrendach), eingedeckt mit Beton-/Zementdachziegeln, gut isoliert

Innenausbau: Grob- und Feinputz an Wänden und Decken

Fenster & Türen:

Aus massivem Holz mit Thermoverglasung, sorgen für gute Wärmedämmung und Behaglichkeit

Balkone:

Süd-, Nord- und Westbalkone als Stahlbeton-Kragplatten ausgeführt

Geländer aus Holz, solide und optisch ansprechend

Treppenhaus & Lifteinbau:

Dreiläufige Stiegenanlage mit großzügigem Spindelbereich

Vorausgedachter Platz für Lifteinbau, ideal für barrierefreie Nutzung oder Seniorenresidenz

Heizung & Warmwasser:

Kombinierte Zentralheizung mit Holzvergaser und Ölfeuerung (Herz-Energiesparkessel)

Zwei Kunststoff-Öltanks à 2000 Liter sorgen für langfristige Versorgungssicherheit

Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage und einen 200-Liter-Boiler

Elektroinstallation:

Fachgerecht installiert gemäß den aktuellen ÖVE-Vorschriften

Hauptverteiler im Kellergeschoss, separate Unterverteiler in allen Wohneinheiten

Fazit:

Das Objekt erfüllt höchste bauliche Standards und ist durch seine robuste Konstruktion, moderne Haustechnik und durchdachte Details bestens auf eine langfristige Nutzung – sowohl privat als auch gewerblich – vorbereitet.

Diese technische Ausstattung bietet eine ideale Grundlage für Investoren, Betreiber von betreuten Wohnformen oder Familien mit hohem Anspruch an Sicherheit, Komfort und Energieeffizienz.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Preisinformation

Der Kaufpreis basiert auf einer detaillierten Baukostenkalkulation, welche den aktuellen Bauzustand sowie das Alter und die Qualität der Bausubstanz berücksichtigt.

Die Berechnungsgrundlage umfasst die Gesamtwohnfläche von ca. 261 m², multipliziert mit einem Richtwert von € 2.203 pro m² Wohnfläche.

Gesamtkaufpreis: € 575.000,- (Provisionsfrei !)

Wichtiger Hinweis:

In der Wohnflächenberechnung nicht enthalten sind:

die Flächen der Balkone,

das Kellergeschoss,

die Treppenanlage,

sowie die Grundstücksfläche.

Diese Preisgestaltung bietet ein faires und transparentes Verhältnis zwischen Wert, Bausubstanz und Nutzungspotenzial.

Das Objekt eignet sich sowohl für private Wohnnutzung als auch hervorragend als Investition in betreutes Wohnen, eine Seniorenresidenz oder eine kleine Pension. Die baulichen Voraussetzungen und die ruhige, zentrale Lage ermöglichen eine nachhaltige Nutzung mit Zukunftsperspektive.

Lage

Lagebeschreibung – Wohnen, wo andere Urlaub machen

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich auf etwa 900 m Seehöhe in der idyllischen Gemeinde Winklern (A-9841), im Herzen des Nationalparks Hohe Tauern – einem der schönsten und naturbelassensten Gebiete Österreichs. Hier treffen Tradition, Natur, Ruhe und Sicherheit auf moderne Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus Erholung, Sicherheit und Lebensqualität – perfekt für Familien, Naturfreunde, Ruhesuchende sowie Sport- und Gesundheitsbewusste.

Sicherheit & Rückzugsort in ungewissen Zeiten

Ein besonderes Merkmal dieser Liegenschaft ist der massive Luftschutzkeller aus Stahlbeton, der sich im Kellergeschoss befindet. Dieser wurde nicht nur als klassischer Lager- oder Technikraum konzipiert, sondern auch als Schutzraum im Krisenfall – ein in der heutigen Zeit zunehmend geschätzter Aspekt. Damit bietet das Haus nicht nur erstklassige Wohnqualität, sondern auch zusätzliche Sicherheit und Vorsorge.

Natur pur und gesundes Klima

Die Region Winklern ist bekannt für ihr ausgezeichnetes Mikroklima:

Keine extreme Sommerhitze, sondern angenehme Temperaturen

Schneereiche, aber milde Winter

Reine Bergluft, Wasserfälle und Naturquellen sorgen für ein besonders gesundes Lebensumfeld

Die Lage im alpinen Tal garantiert zudem lokale Versorgung mit Wasser und Holz, während die Region durch zahlreiche kleine Wasserkraftwerke im Mölltal stabile Stromversorgung gewährleistet – auch im Fall einer Krise.

Infrastruktur & Erreichbarkeit

Trotz der naturnahen Umgebung ist die Infrastruktur ausgezeichnet:

Die Bezirksstadt Lienz mit kompletter städtischer Versorgung (Krankenhaus, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Bahnanschluss etc.) ist in ca. 16 Autominuten bequem erreichbar.

Die Nähe zur B107 (Großglockner Straße) sorgt für schnelle Verkehrsverbindungen Richtung Kärnten und Salzburg.

Busverbindungen sind in der Gemeinde verfügbar.

Das Grundstück liegt außerhalb von Flut- und Erdbebenzonen, was zusätzliche Sicherheit und langfristige Wertstabilität garantiert.

Die Widmung als Dorf-Wohngebiet sichert eine ruhige, familienfreundliche und lebenswerte Umgebung ohne zukünftige Industriebelastung.

Sport & Freizeit: Aktiv sein in den Alpen

Die Region bietet ganzjährig eine außergewöhnliche Auswahl an Outdoor-Aktivitäten, sowohl für Hobbysportler als auch für ambitionierte Bergsportler:

Top-Skigebiete in unmittelbarer Nähe:

20 Min. nach Heiligenblut – Skigebiet Großglockner

22 Min. zum Mölltaler Gletscher – Schneesicherheit bis ins Frühjahr

Wanderwege und Bergtouren im Nationalpark Hohe Tauern direkt ab der Haustür

Mountainbiking und Radtouren am Glocknerradweg

Klettern & Alpin-Bergsteigen in unmittelbarer Umgebung

Wasser- & Abenteuersportarten:

Kajak, Kanu, Rafting auf der Möll

Fallschirmspringen & Paragleiten

Trekking & Inline-Skating

Ein echter Geheimtipp für Sportler, Abenteurer und Naturliebhaber, die dabei nicht auf Wohnkomfort verzichten möchten.

Zusätzliche Standortvorteile:

Bis zu 7 eigene Parkplätze auf dem Grundstück

Auch für ruhige Gewerbenutzung geeignet (z. B. Therapiezentrum, Kanzlei, Coachinghaus etc.)

Zukunftssichere Lage in touristisch attraktiver Region

Hohe Lebensqualität durch ländlichen Charakter bei städtischer Nähe

Ideal für gesundheitsorientierte Wohn- oder Gewerbekonzepte (z. B. Seniorenwohnen, Praxis, Pension)

Fazit:

Diese Lage vereint auf einzigartige Weise alpine Lebensqualität, Sicherheit, Natur und Infrastruktur – eine Rarität auf dem österreichischen Immobilienmarkt. Ob als Privatwohnsitz, Mehrgenerationenhaus, Investitionsobjekt oder als Seniorenresidenz: Wer einen nachhaltigen, sicheren und lebenswerten Ort sucht, findet ihn hier.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieträger	Holzpellets
Baujahr	1990

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



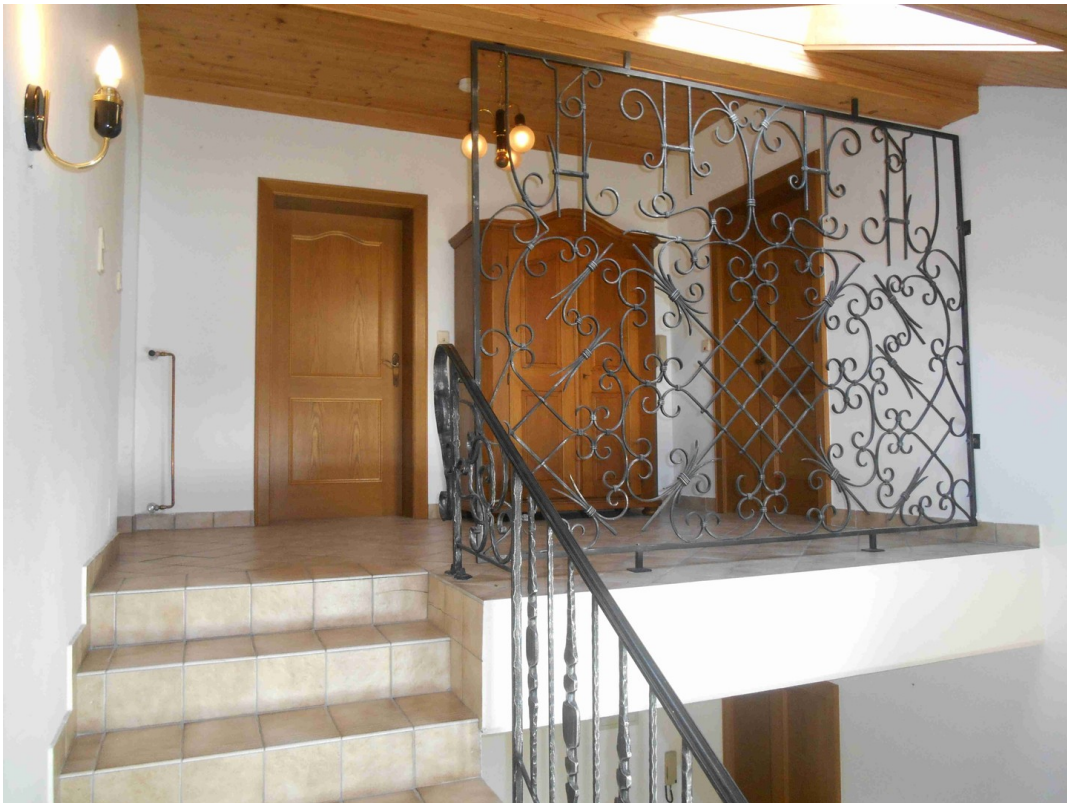
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



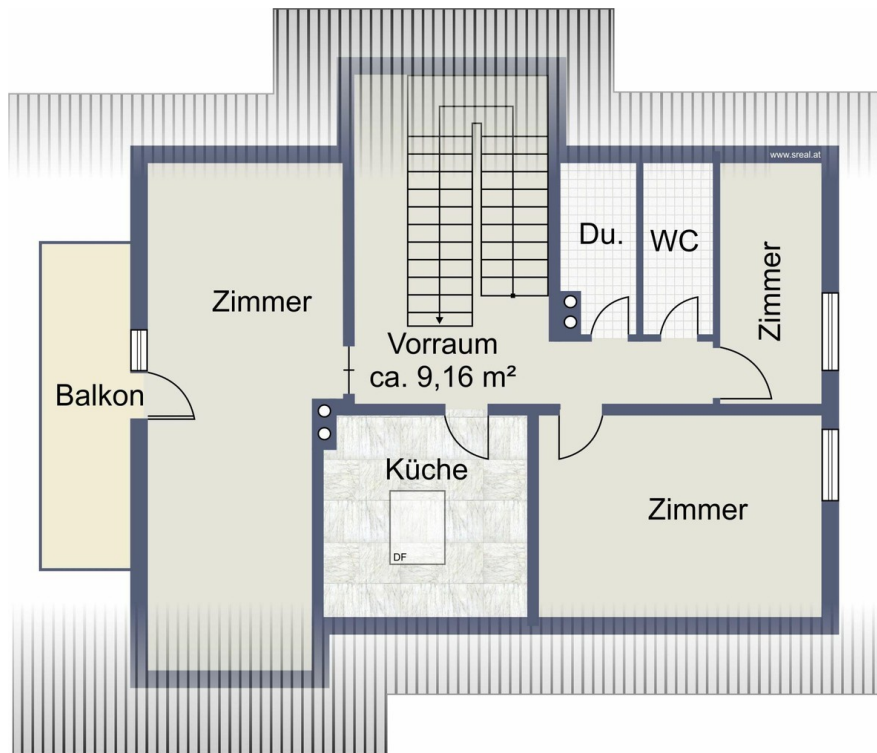
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

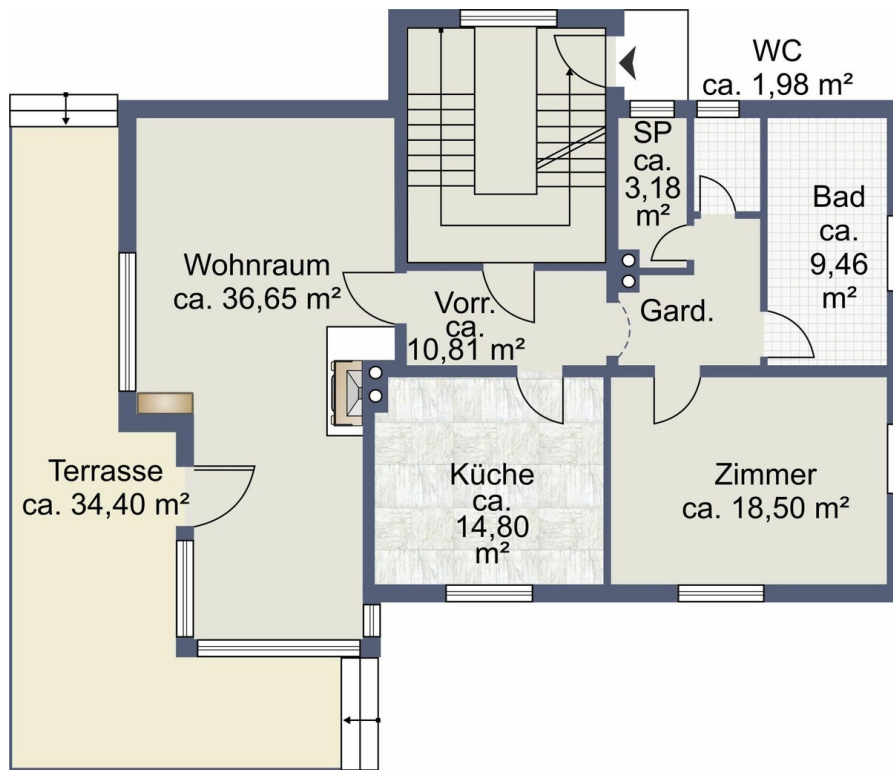


Exposé - Galerie

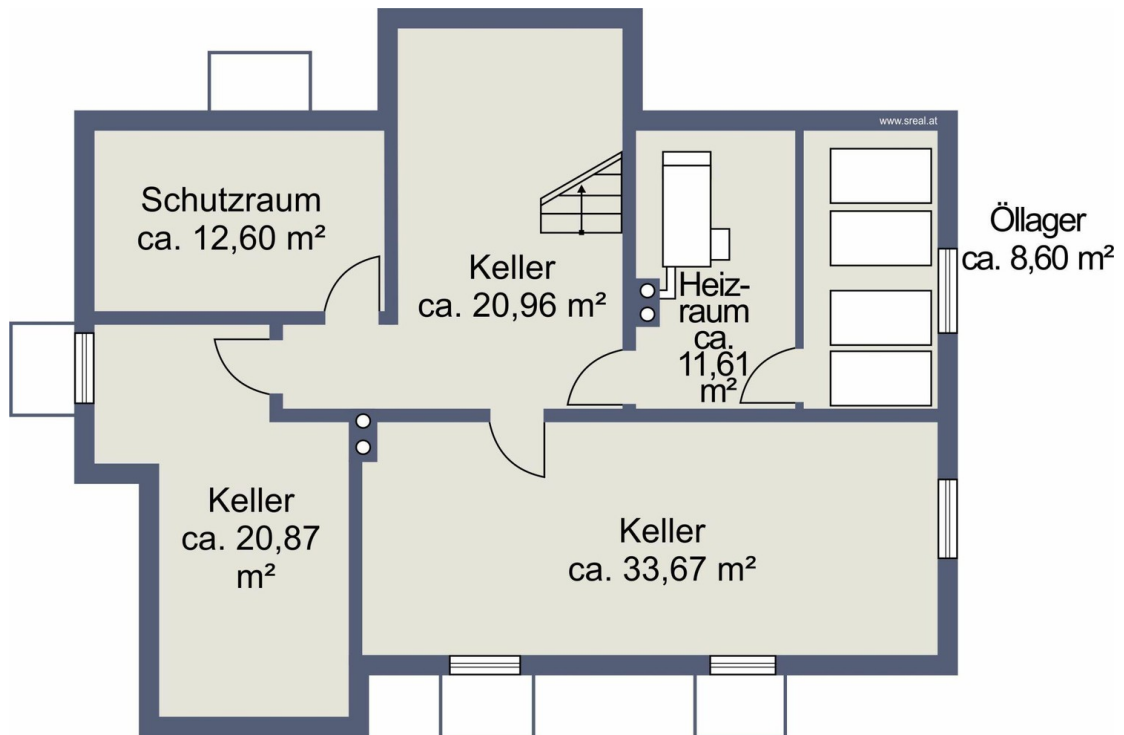


Skizze Dachgeschoss

Exposé - Galerie

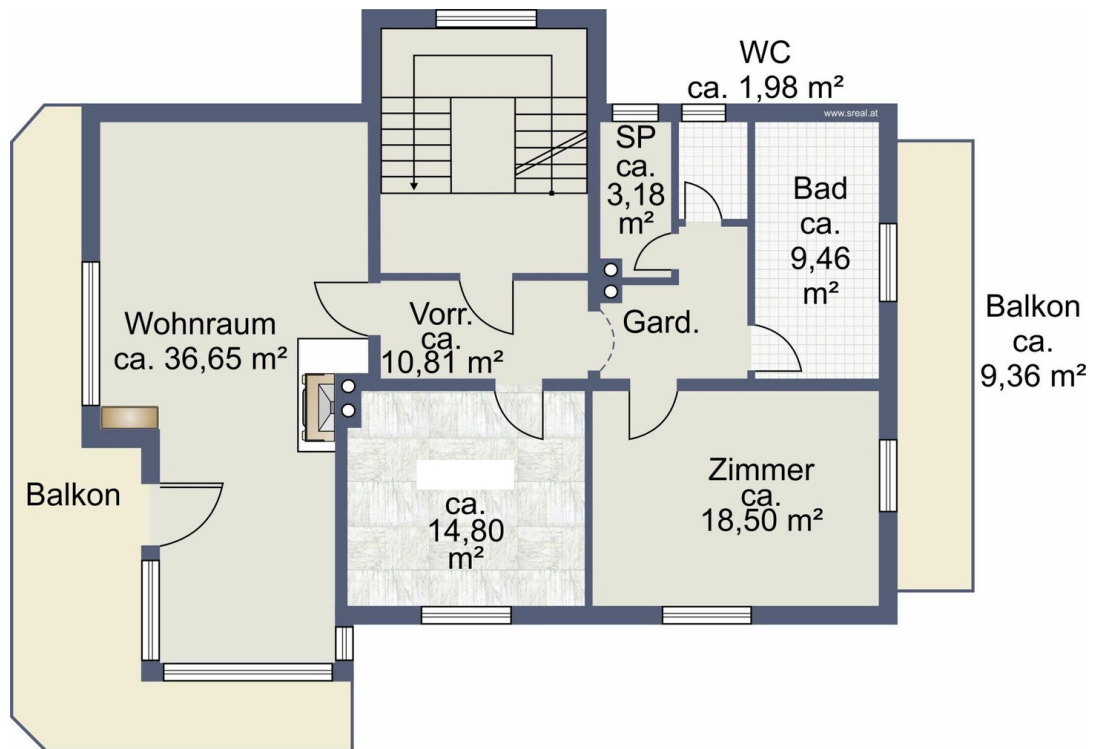


Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss

Exposé - Galerie



Skizze Obergeschoss

Winklern im Mölltal / Penzelberg - Blick nach Osten
22.07.23 17:30 15.0°C



Winklern Copyright Bergfex.at

Exposé - Galerie



Die Möll in Winklarn

Exposé - Anhänge

1. Seniorenresidenz KONZEPT

Seniorenresidenz oder betreutes Wohnen – stilvolle Immobilie mit hohem Potenzial in idyllischer Lage

Projekt Konzept.

Diese ansprechende Liegenschaft vereint Ruhe, Natur und funktionale Raumaufteilung – die idealen Voraussetzungen für den Umbau in eine exklusive Seniorenresidenz oder eine Einrichtung für betreutes Wohnen im kleinen, privaten Rahmen. Dank ihrer Lage, dem gesunden Mikroklima und der hochwertigen Grundstruktur bietet sie beste Bedingungen für ein zukunftsicheres Wohn- und Betreuungskonzept.

Wohnen mit Komfort und Würde

Geplant ist die komfortable Unterbringung von 6 bis 8 Personen, wodurch eine individuelle, persönliche Betreuung und ein gehobenes Wohnambiente gewährleistet werden kann. Die Grundrisse der Immobilie ermöglichen großzügige, helle Wohnbereiche mit Privatsphäre – ideal abgestimmt auf die Bedürfnisse älterer Menschen.

Ein barrierefreier Zugang zu allen Wohneinheiten kann durch die Installation eines Aufzugs im zentral gelegenen Stiegenhaus realisiert werden. Die bestehende Baukonstruktion ist statisch sowie räumlich bestens auf diese Erweiterung vorbereitet.

Durchdachte Zusatzbereiche für Gesundheit und Wohlbefinden

Im großzügigen Untergeschoss stehen mehrere Räume zur Verfügung, die sich hervorragend für ergänzende Servicebereiche eignen – beispielsweise für Physiotherapie, Fitness, Massage oder einen kleinen Wellnessbereich mit Whirlpool. Auch Lager- oder Personalräume können hier mühelos integriert werden.

Privatsphäre & Natur genießen

Drei Wohneinheiten verfügen über großzügige, separate Balkone mit unverbautem Ausblick in die umliegende Berglandschaft. Diese sonnigen Außenbereiche bieten sich als persönliche Rückzugsorte im Freien an – ideal für Ruhe, Erholung und ein Stück Natur direkt am Wohnraum.

Das Privatgrundstück bietet zudem Platz für bis zu 8 PKW-Stellplätze, was sowohl für Besucher als auch Pflege- und Servicepersonal ausreichend Möglichkeiten schafft.

Lagevorteile & Infrastruktur

- **Die Immobilie befindet sich in einer traditionsreichen, ruhigen Wohngegend, eingebettet in eine freundliche Nachbarschaft mit hoher Lebensqualität.**
- **Das besonders milde Mikroklima im Tal ist ideal für Senioren – insbesondere für Menschen mit Atemwegserkrankungen wie Asthma.**
- **Die Region bietet viel Sonnenschein, milde Winter und angenehme, hitzefreie Sommer – perfekte Voraussetzungen für das Wohlbefinden älterer Menschen.**
- **Die Versorgung mit Pflegepersonal und Catering-Services lässt sich dank gut aufgestellter lokaler Anbieter unkompliziert organisieren.**
- **Das Bezirkskrankenhaus ist in 16 bis 18 Minuten mit dem Auto erreichbar.**
- **Eine fachärztliche Betreuung ist ebenfalls gesichert – durch die Nähe zur Bezirkshauptstadt Lienz mit ihren medizinischen Einrichtungen.**

Fazit:

Diese Immobilie bietet eine ausgezeichnete Grundlage für die Entwicklung eines gehobenen Seniorenwohnprojekts – sei es als exklusive Seniorenresidenz oder als betreutes Wohnen im kleinen, individuellen Rahmen. Die Kombination aus Lage, Grundstruktur, Erweiterungspotenzial und natürlichem Umfeld schafft eine wertbeständige Investition mit gesellschaftlich relevanter Zukunftsperspektive.