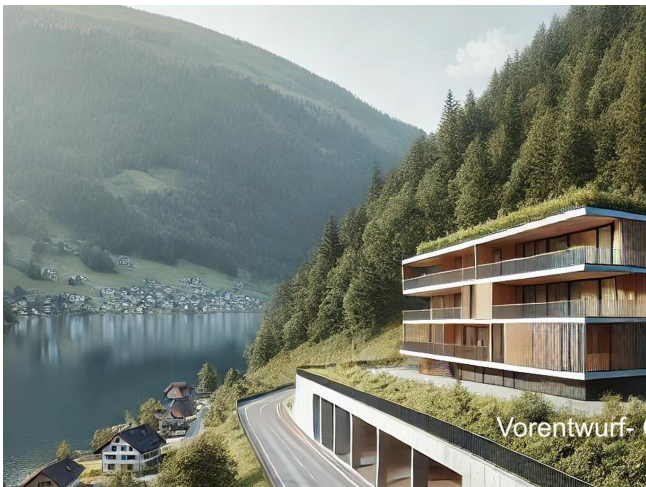


Exposé

Gemischt in Ossiach

**Ihr Dorfprojekt am See: Café, Laden, Wohnungen —
baureif**



Objekt-Nr. OM-438280

Gemischt

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
Rainer Hobmaier

Rappitsch 4
9570 Ossiach
Kärnten
Österreich

Grundstücksfläche

1.837,00 m²

Übernahme

sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Am Ossiacher See entsteht, was Sie draus machen: ein Café mit Seeterrasse, Ferienapartments mit Seeblick, oder ein gemischtes Wohn- und Gewerbeprojekt. Baureifer Grund, Vorentwurf vorhanden.

Sonstiges

Kurz zur Nutzungsflexibilität dieses Grundstücks — denn das ist der eigentliche Vorteil:

Die Widmung "Bauland – Dorfgebiet" erlaubt an diesem Standort ausdrücklich:

- Reine Wohnnutzung (Eigentumswohnungen, Hauptwohnsitz, Dauervermietung)
- Touristisches Modell (Ferienapartments, kein Zweitwohnsitzverbot in Ossiach)
- Mischnutzung Gewerbe + Wohnen (z. B. Café/Laden EG, Apartments OG/DG)

Was bereits vorhanden ist:

- Vorentwurf: 6–7 Einheiten, Vollholzbau, Seeblick (Architekt beauftragt)
- Bebauungsplan-Festsetzungen ausgewertet: GFZ 0,6, 3 Geschosse, 12 m Höhe

Grundstück: 1.837 m², effektives Bauland 1.386 m², Kaufpreis 295.000 EUR

Direktverkauf — keine Maklerprovision.

Ich sende Ihnen alle Unterlagen gerne zu oder beantworte Fragen direkt am Telefon.

Rainer Hobmaier | Dipl. Ing. Univ. Architekt |

+49 175 576 1782

Lage

Was entsteht hier? Das liegt bei Ihnen.

Direkt in der Gemeinde Ossiach, mit freiem Blick auf den See und die Berge: ein baureifes Grundstück, das drei völlig unterschiedliche Projekte erlaubt — und alle drei machen an diesem Standort Sinn.

VISION 1 — CAFÉ & APARTMENTS

Erdgeschoss: Café, Bäckerei (mit Drive-In Laden), Weinbar oder kleiner Laden mit Seeterrasse.

Obergeschosse: 4–6 Ferienapartments oder Eigentumswohnungen mit Seeblick.

Die Widmung "Dorfgebiet" ist dafür gemacht: Gewerbe und Wohnen im selben Gebäude sind ausdrücklich zulässig. Die Straße bringt Laufkundschaft. Der See bringt Gäste. Das Café finanziert den Betrieb, die Apartments den Wert.

VISION 2 — FERIENRESIDENZ / SERVICED APARTMENTS

6–7 Eigentumswohnungen mit Seeblick, optional über einen Vermietungspool touristisch nutzbar.

Kein Zweitwohnsitzverbot in Ossiach — die Gemeinde erlaubt Ferienwohnungen ausdrücklich. Eigentümer können selbst nutzen, langfristig vermieten. Dieses Modell ist am Ossiacher See bereits etabliert.

VISION 3 — PRIVATES SEEPROJEKT / FAMILIENDOMIZIL

Ein Gebäude, zwei Generationen: eigene Wohnung im Obergeschoss, die Kinder im Erdgeschoss. Oder: Hauptwohnsitz plus zwei Vermietungseinheiten, die die Kosten tragen.

Die erhöhte Lage, der unverbaubare Seeblick und die ruhige Ortsrandlage machen diesen Standort zu einem der begehrtesten im Umkreis.

DAS GRUNDSTÜCK

Lage: Rappitsch 4, A-9570 Ossiach | Katastralgemeinde 72323, Gst. 806

Gesamtfläche: 1.837 m² | Bauland: 1.386 m² | Widmung: Bauland – Dorfgebiet

Max. Bebauung: ca. 832 m² BGF, 3 Geschosse, Bauhöhe 12 m

Vorentwurf: 4–7 Einheiten, Seeblick

Kaufpreis: 295.000 EUR

KONTAKT

Rainer Hobmaier | Dipl. Ing. Univ. Architekt

Tel: +49 175 576 1782

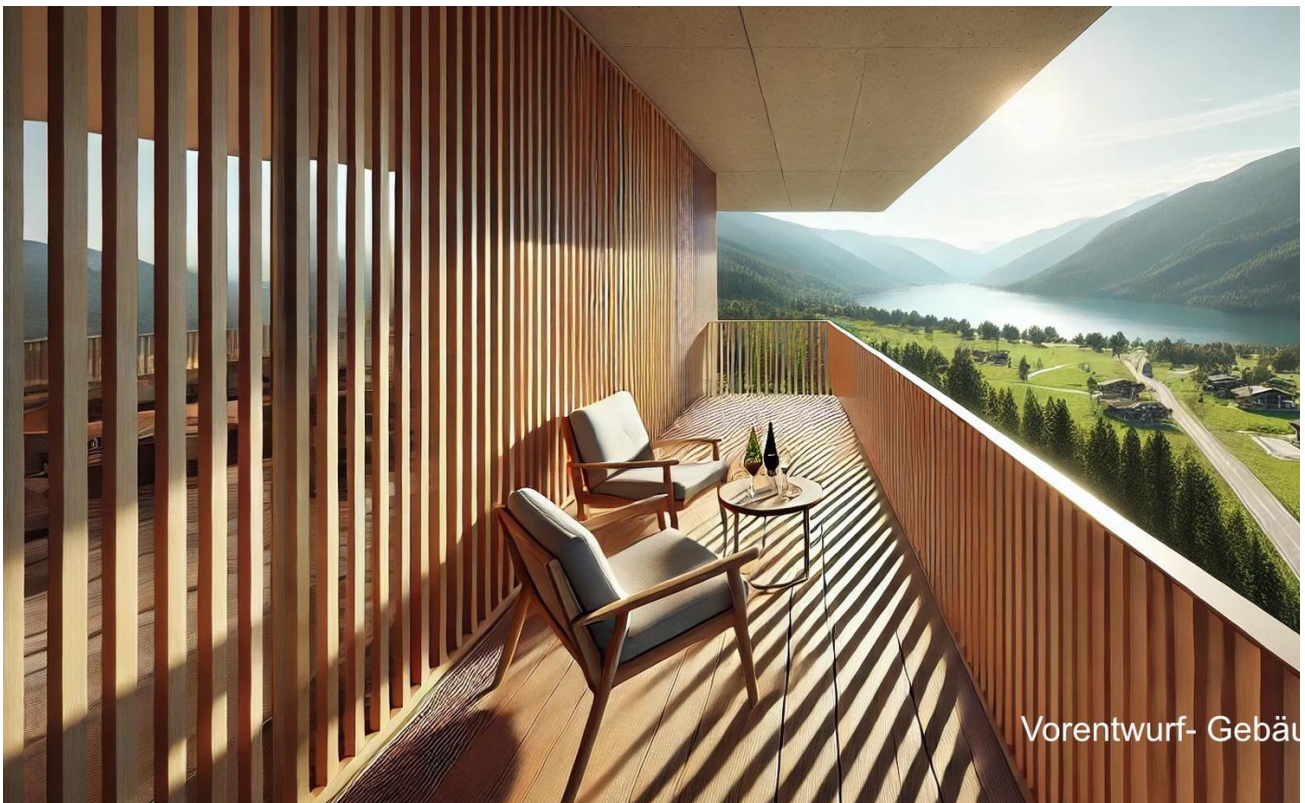
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



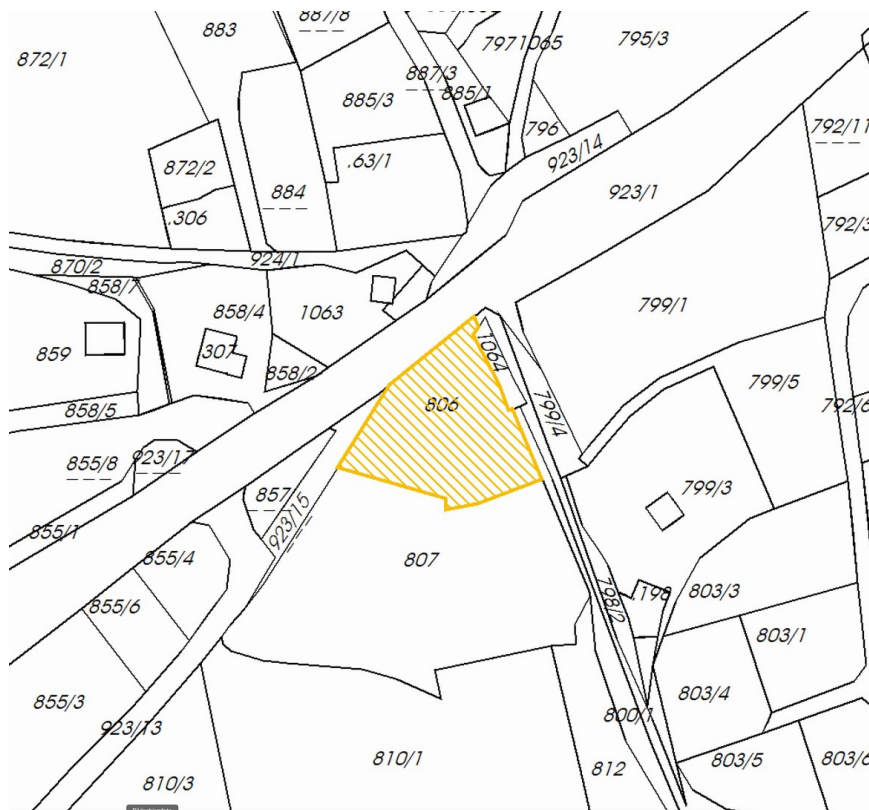
Grundstück



Vorentwurf- Gebäu

Perspektive Balkon zum See

Exposé - Galerie



Lageplan

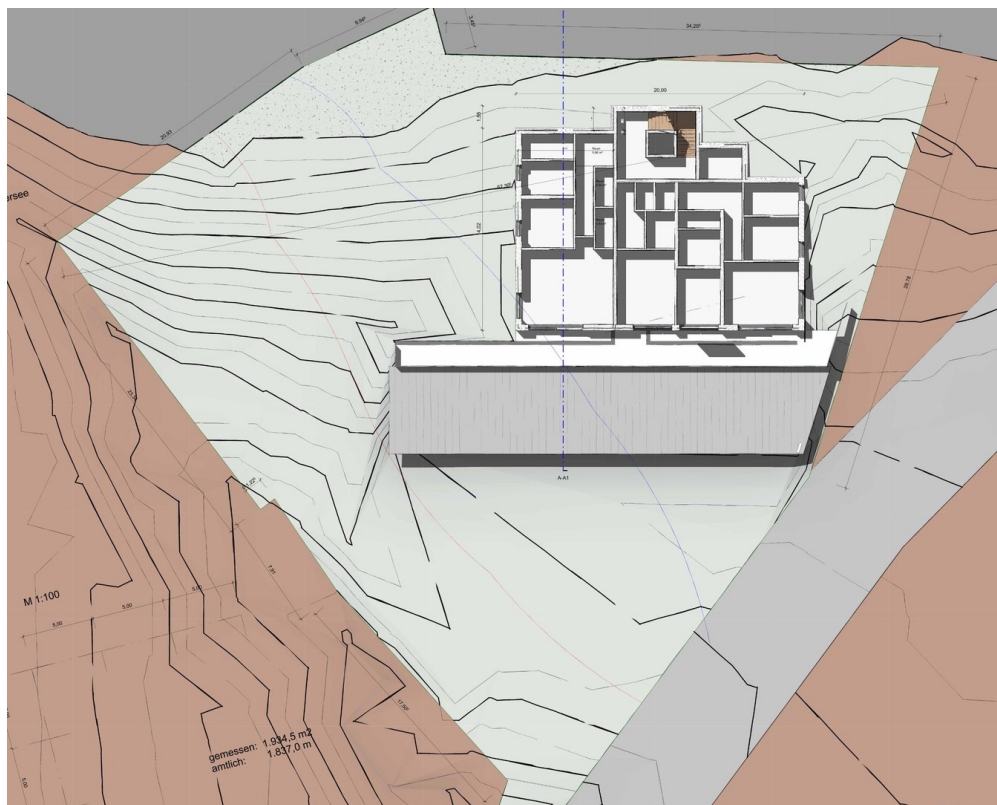


Grundstück

Exposé - Galerie

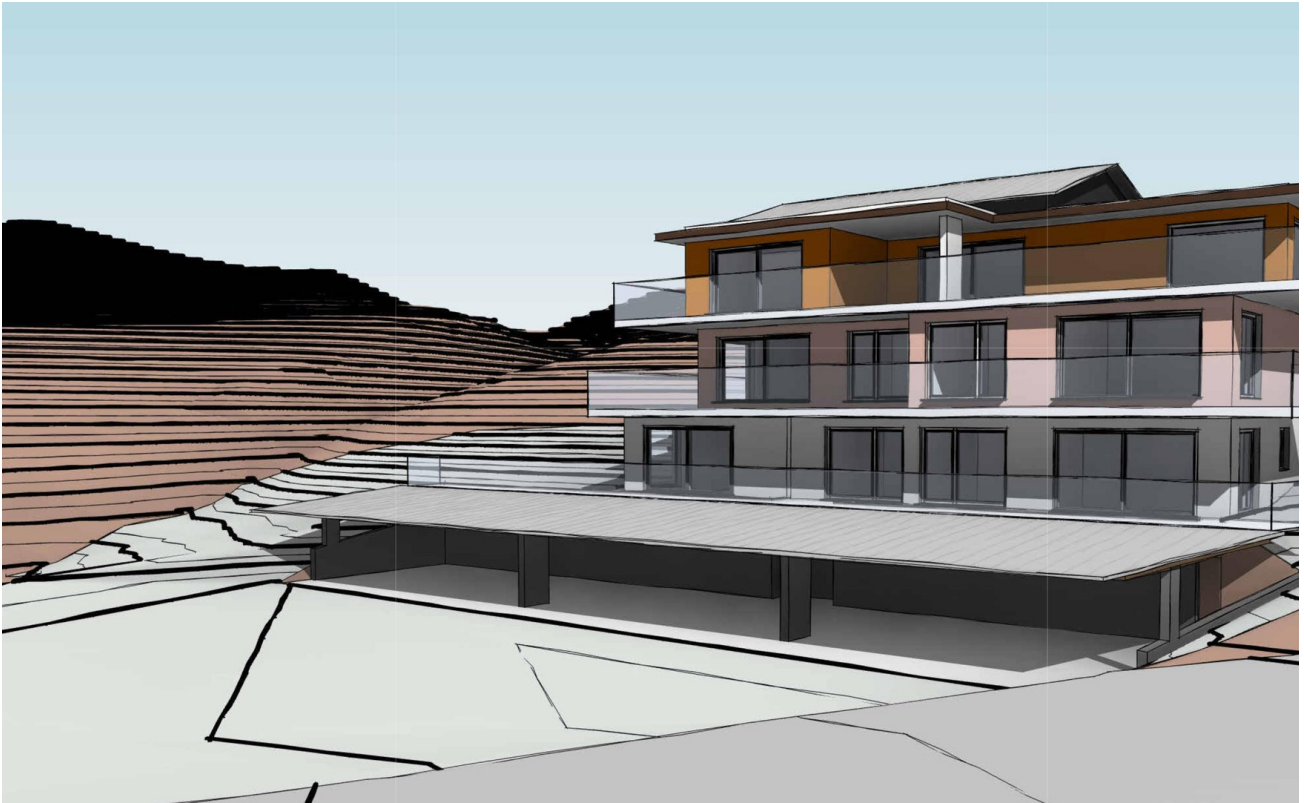


Luftbild

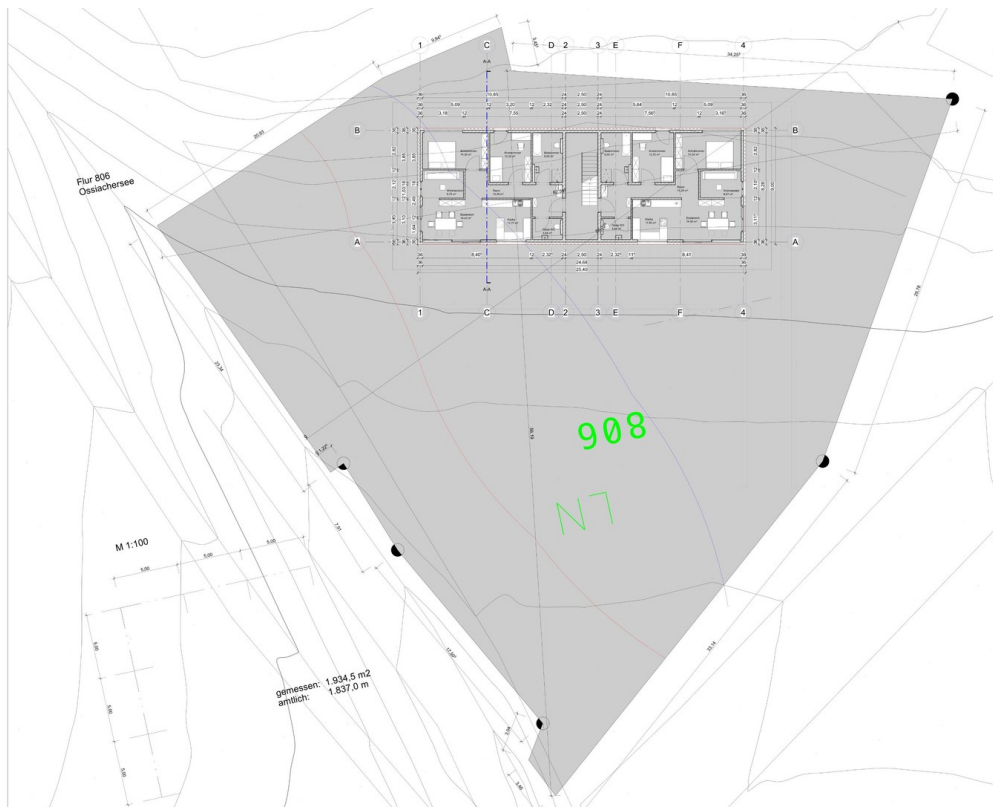


Grundriss 1 Gebäude Beispiel

Exposé - Galerie

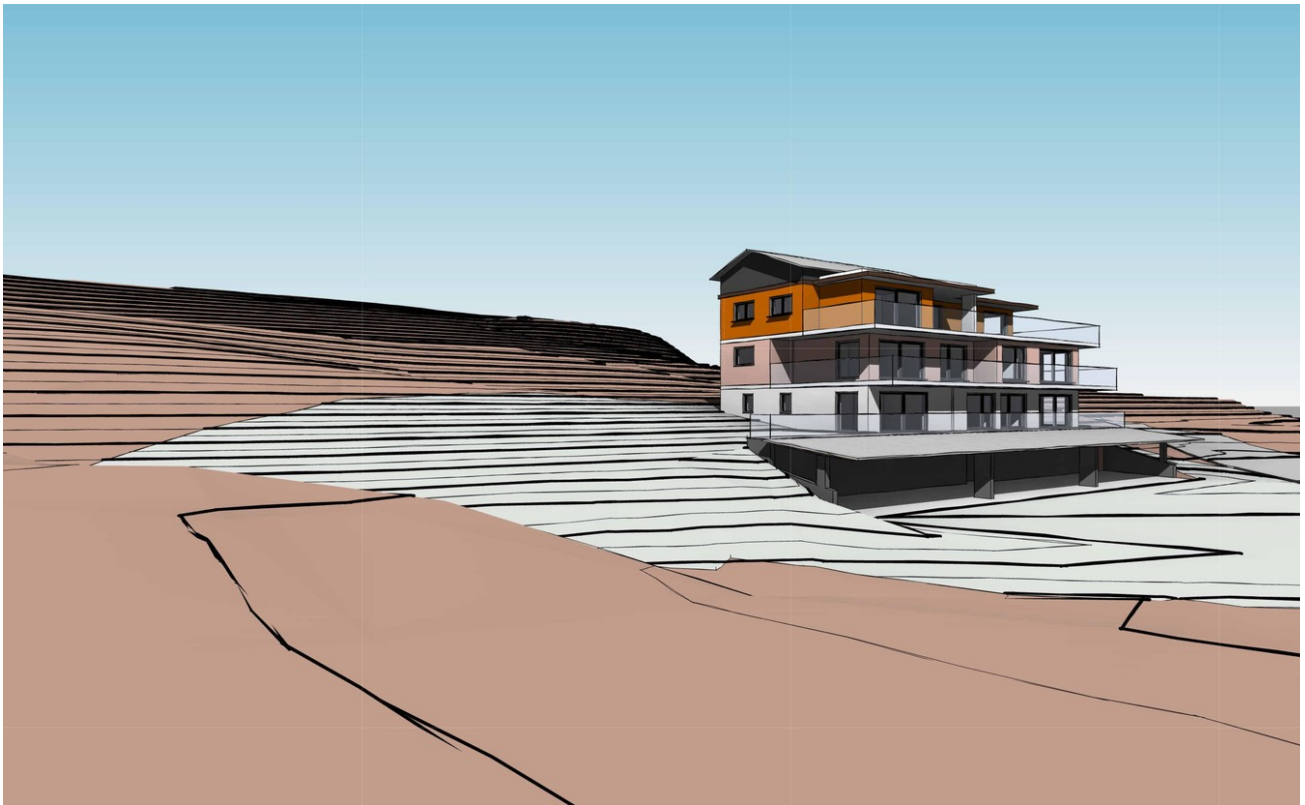


Perspektive Gebäude Beispiel



Grundriss 2 Gebäude Beispiel

Exposé - Galerie



Perspektive Gebäude Beispiel