

Exklusives Wohn- und Appartementhaus M180 in Mallnitz

Wohnen & Vermieten im alpinen Paradies

Grundstücksfläche: ca. 1.300 m²

Wohnfläche von 3 Wohnungen gesamt: ca. 255 m² und ca. 145 m² unausgebautem Dachraum, (gesamt rund 400 m² Nutzfläche) Baujahr: 1975 – gepflegter Gesamtzustand

Lage: Mallnitz, Nationalpark Hohe Tauern – sonnige Ortslage mit Bergblick

Preis: 780.000 Euro

Kontakt: mallnitz180@gmail.com



Beschreibung

Das Haus M180 vereint großzügiges Wohnen mit attraktivem Potenzial inmitten des Nationalparks Hohe Tauern. Dieses vielseitige Mehrfamilienhaus in sonniger Ortslage von Mallnitz vereint Wohnkomfort, Vermietungspotenzial und alpine Lebensqualität – ideal als Mehrgenerationenhaus, Investment oder einer Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Es umfasst eine große Eigentümerwohnung im Erdgeschoss mit 115m², zwei teilweise ausgestattete Ferienapartments im Obergeschoss mit 65m² und 75m² sowie einen ausbaubaren Dachraum mit rund 140 m² als Entwicklungspotential zusätzlich.

Das gesamte Gebäude ist unterkellert und verfügt zusätzlich über eine integrierte Garage mit Skiabstellbereich, Parkflächen für 5 PKWs sowie ein großzügiger Garten mit Gartenhütte ergänzen die Immobilie. Das Gebäude ist als „Hotel und andere Einheiten für kurzfristige Beherbergung“ offiziell eingetragen.

Erdgeschoss – Hauptwohnung (ca. 115 m²)

Repräsentativem Eingangsbereich mit zentralem Stiegenhaus. Großzügiger Wohn-, Ess- und offenem Kochbereich mit gemütlichem Kachelofen und angeschlossenem Abstellraum Wintergarten mit viel Licht und Ausblick sowie großer, sonniger und windgeschützter Terrasse in Südausrichtung. Schlafzimmer mit erneuertem, modernem Badezimmer sowie Schrankraum bzw. als zweites Schlafzimmer nutzbar. Ebenerdiger Zugang zum Garten und Terrasse.

Obergeschoss – 2 Ferienapartments

Apartment 1 – ca. 75 m²

3 Schlafzimmer

Heller Wohn-/Essbereich

2 Badezimmer

Großzügiger überdachter Balkon nach Süden und Westen mit Panoramablick

Apartment 2 – ca. 65 m²

2 Schlafzimmer

Wohn-/Essbereich

2 Badezimmer

Überdachter Balkon nach Süden, sowie Balkon nach Norden mit Bergblick

Dachgeschoss

Potenzial für bis zu 4 zusätzliche Apartments, geeignet für die Ferienvermietung oder als Erweiterung der Wohnfläche. Der unausgebaute Dachraum mit ca. 145 m² kann als Wertsteigerungspotenzial durch den bereits erfolgten, vorbereiteten Ausbau auch in Eigenregie durchgeführt werden.

Kellergeschoss

Mehrere Hauswirtschafts- und Lagerräume. Großzügiger Mehrzweckraum – ideal als Fitness-, Hobby- oder Partyraum. Garage mit Skistall und direktem Zugang ins Haus sowie einem asphaltierten Vorplatz für bis zu 5 PKWs.

Technik

Das Gebäude ist mit einer Zentralwarmwasseranlage auf Ölheizungsbasis ausgestattet. Die Beheizung erfolgt dezentral im Erdgeschoss durch eine Kombination aus Kachelofen und Elektrowandkonvektoren, im Obergeschoss mit, pro Einheit, separat verrechenbaren Elektrowandkonvektoren. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist durch direkte Anschlussleitung in der Straße möglich. Da Altbaubestand sind diverse Förderungen möglich.

Lage

Mallnitz – das Bergsteigerdorf und heilklimatische Kurgebiet im Nationalpark Hohe Tauern – steht für gesunde Höhenluft, unberührte Natur und ganzjährigen Alpentourismus. Dank Bahnanschluss mit Autozug und mit Railjet halt an der Tauernbahn, perfekter Straßenanbindung und Nähe zu Top-Skigebieten ist es der ideale Ausgangspunkt für Sommer- wie Winteraktivitäten. Bahnverbindungen ab Salzburg ca. 1,5 Stunden, ab Graz ca. 2,0 Stunden dank Koralmtunnel. Nachhaltige Anreise daher besonders alternativ.

Entfernungen zu Highlights:

Ortszentrum mit Volksschule, Bank, Restaurant, Café, Kirche, Campingplatz ca. 5 Gehminuten entfernt

Gemeindeamt, Bushaltestelle 1 Minute an der Straße

Bahnhof mit Halt von internationalen Zügen an der Tauernbahn 15 Gehminuten entfernt.

Supermarkt ca. 1 km entfernt, 7 Tage geöffnet

Hallenbad ca. 1 km entfernt

Langlaufloipeneinstieg direkt beim Haus

Ankogelbahn: ca. 4 km

Mölltaler Gletscher: ca. 14 km

Bad Gastein/Alpentherme ca. 16 km Luftlinie / ca. 13 Min per Bahn

Weißensee: ca. 75 km

Sonstiges

Vielseitigkeit: kombinierbar als Ferienobjekt, Mehrgenerationenhaus oder Investment mit höherer Ausbaustufe

Sonnige Ortslage mit beeindruckendem Blick auf die umliegenden Berge

Direkter Zugang zu Wanderwegen und hochalpinen Routen

Hohe Auslastung im Tourismus dank Nationalpark- und Skigebietslage im Sommer und Winter.

Ausbaureserve für zusätzliches Einkommen oder mehr Wohnraum

Top-Lage: mitten in Mallnitz – beste Infrastruktur, Bergbahnzugang, klimatischer Kurortcharme

Potential: Ausbaureserve im Dachraum als Wertsteigerungspotenzial

Natur & Erholung: direkter Zugang zu Skigebieten, Anschluss an Langlaufloipen und Wanderwegen, Bergtouren im hochalpinen Gebiet, Sommerfrische und Hitzefluchtort durch den Klimawandel, alpiner Ruhe das ganze Jahr über ein Highlight.

Hinweis:

Der Kaufpreis versteht sich zzgl. der gesetzlichen Kaufnebenkosten:

o Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises

o Grundbucheintragsgebühr: 1,1 % des Kaufpreises

o Kosten für die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) – je nach Vereinbarung

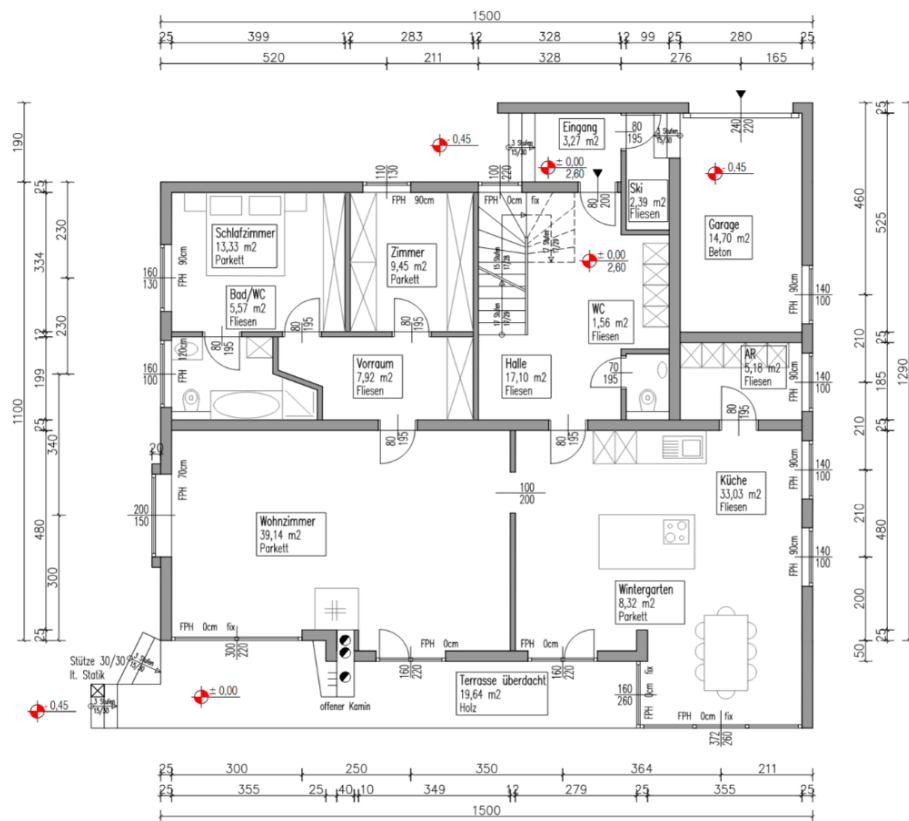
Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen. Irrtümer, Druckfehler und Zwischenverkauf vorbehalten. Anfragen unter mallnitz180@gmail.com











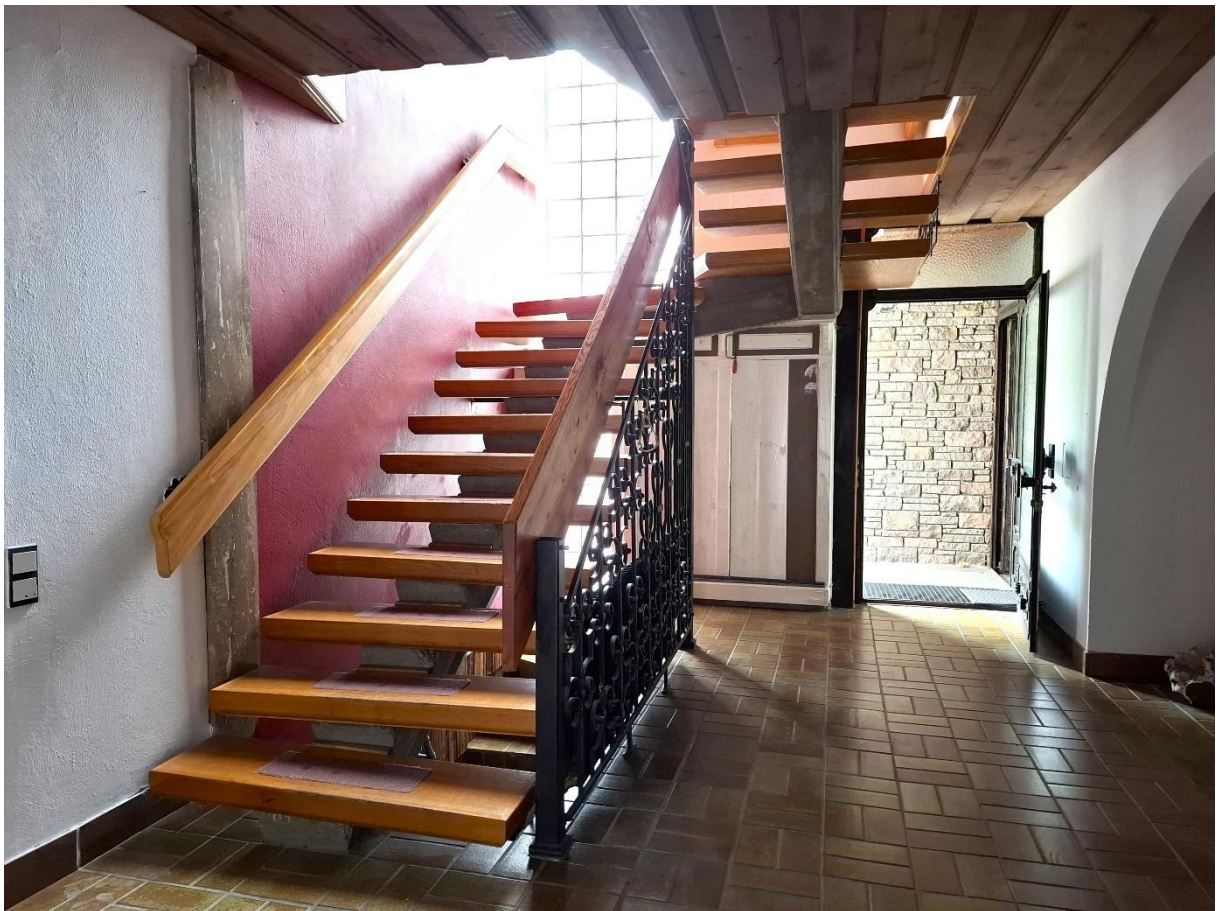
4

1 2 3 4 5

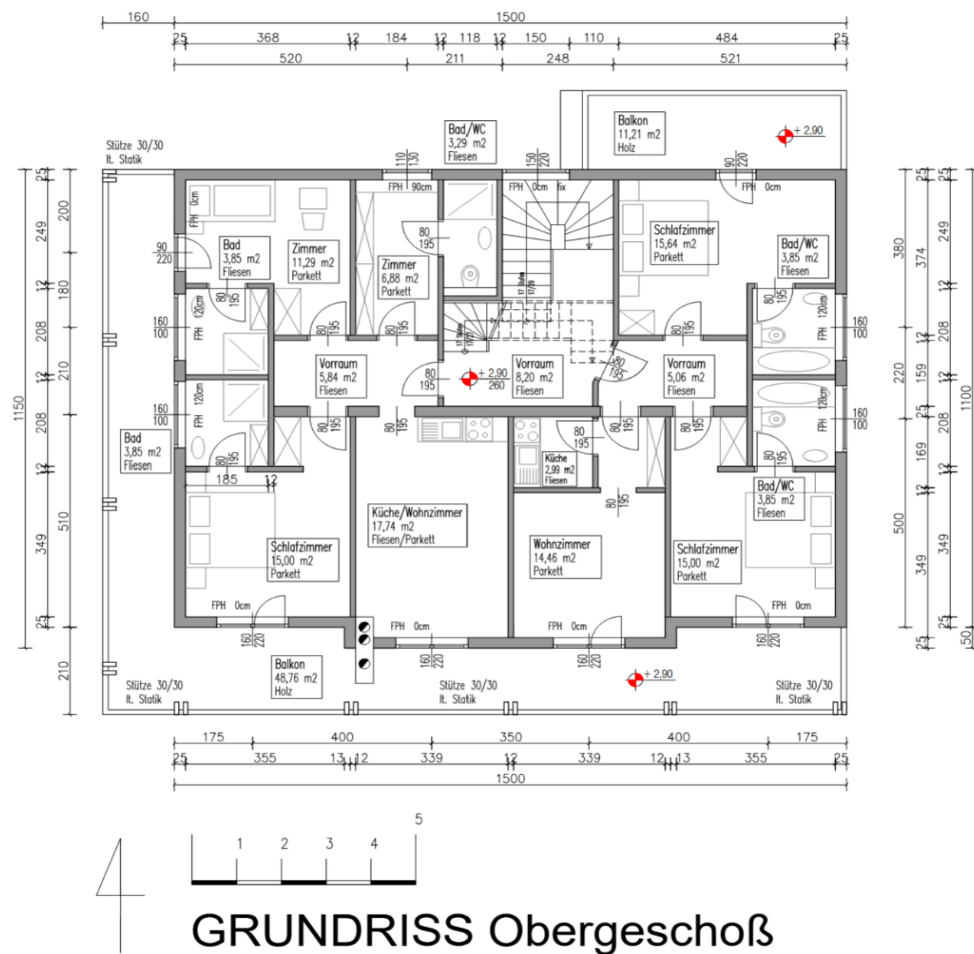
GRUNDRISS Erdgeschoß

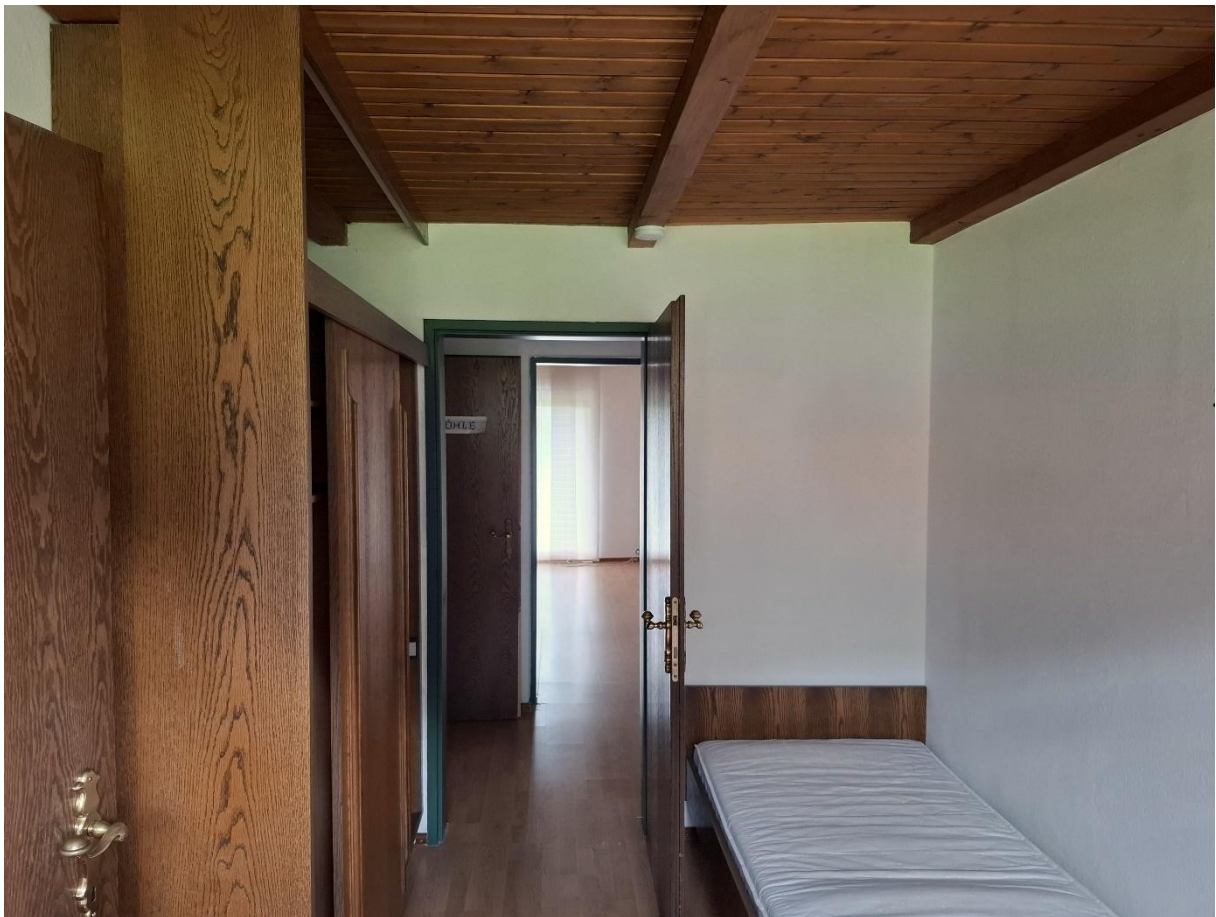












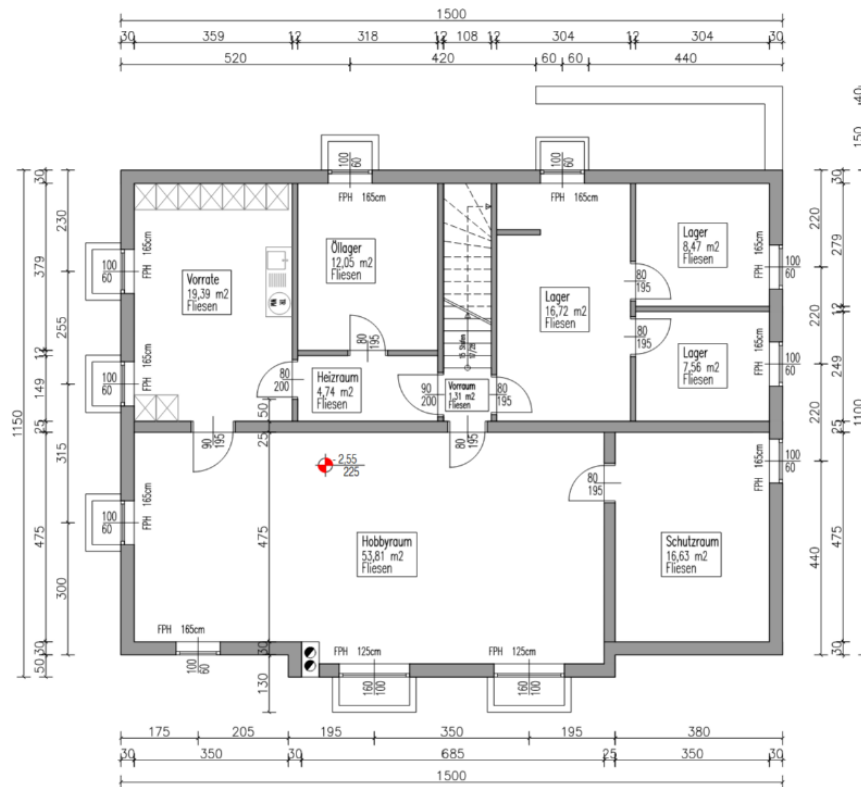






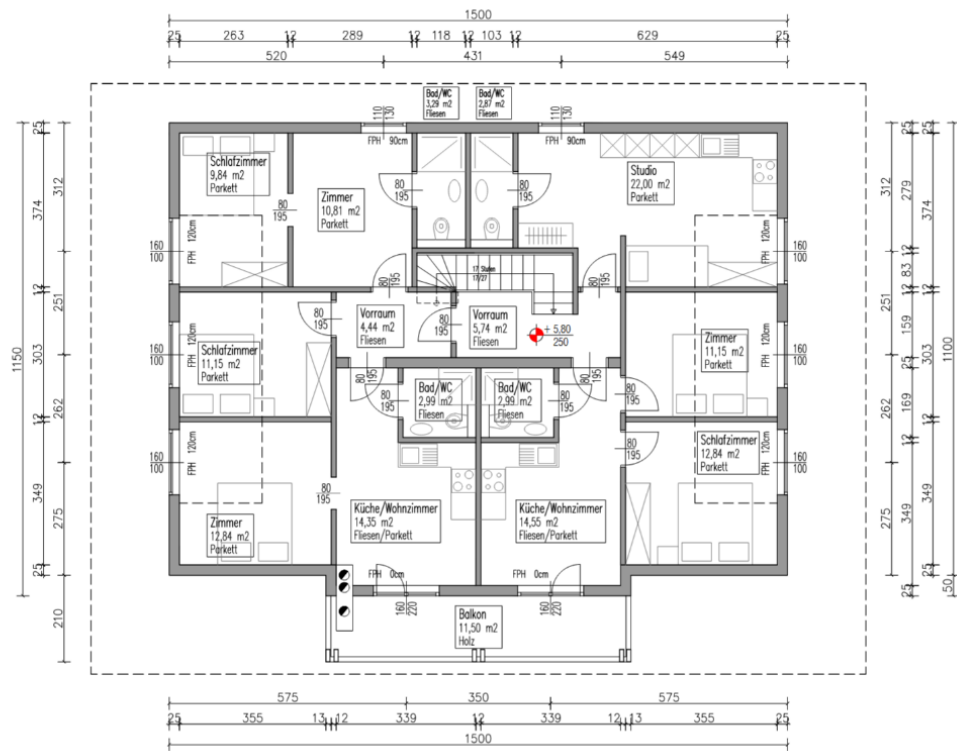




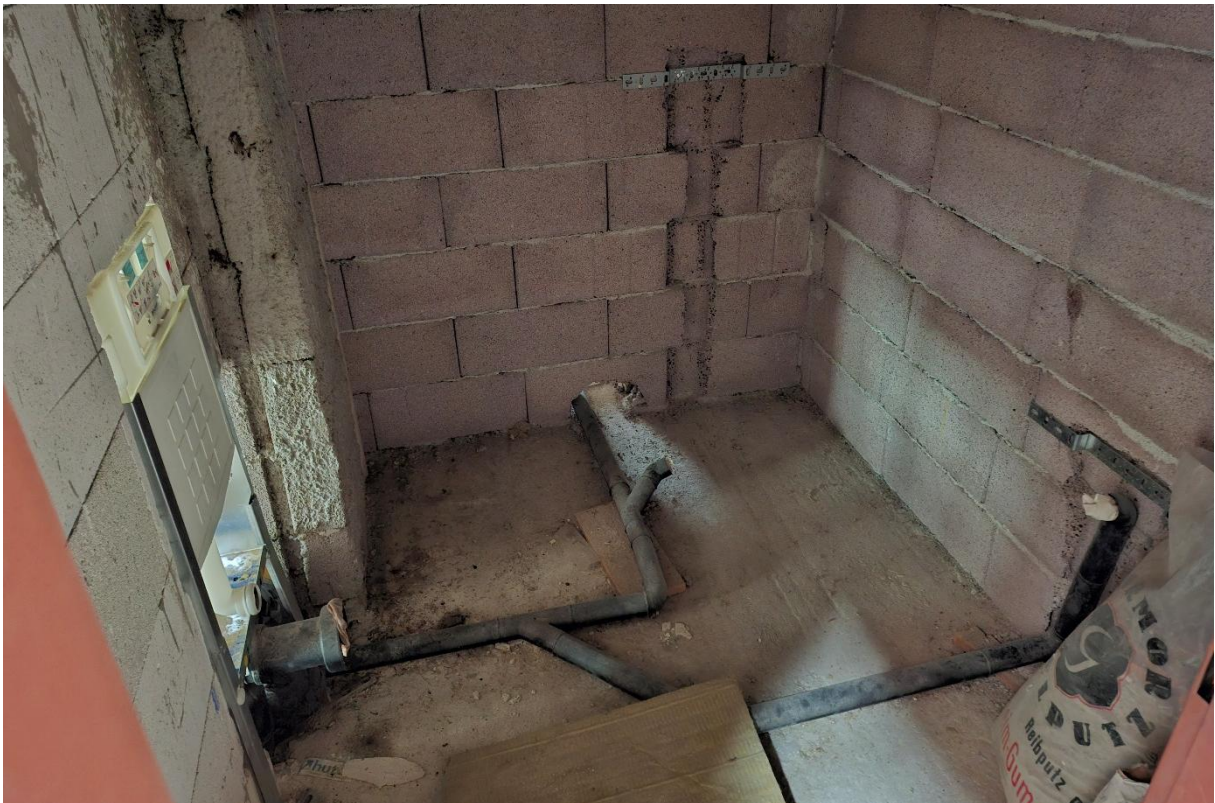


4 GRUNDRISS Kellergeschoß





GRUNDRISS Dachgeschoß Ausbaustudie dz. Rohbau







Exclusive Multi-Family and Apartment Home M180 in Mallnitz Living & Letting in an Alpine Paradise

Plot size: approx. 1,300 m²

Total living area (3 units): approx. 255 m² + approx. 140 m² undeveloped attic space

Year built: 1975 – well maintained

Location: Mallnitz, Hohe Tauern National Park – sunny village location with mountain views

Price: €780,000

Contact: mallnitz180@gmail.com

Description

House M180 combines generous living with attractive development potential in the heart of the Hohe Tauern National Park. This versatile multi-family home in a sunny location in Mallnitz offers living comfort, rental potential and alpine quality of life—ideal as a multigenerational home, an investment, or a mix of owner-occupation and holiday letting.

The property comprises a large owner's apartment on the ground floor (approx. 115 m²), two partially equipped holiday apartments on the first floor (approx. 65 m² and 75 m²), plus an expandable attic of around 140 m² offering additional development potential. The entire building has a basement and an integrated garage with ski storage; parking for up to 5 cars and a generous garden with garden shed complete the property. The property is registered as 'Hotel and other units for short-term accommodation' in the land register.

Ground Floor – Main Apartment (approx. 115 m²)

Representative entrance with central staircase. Spacious open-plan living/dining/kitchen with a cozy tiled stove and adjoining storage room; bright winter garden with views and access to a large, sunny, wind-sheltered south-facing terrace. Bedroom with modern, refurbished bathroom; additional dressing room that can be used as a second bedroom. Level access to garden and terrace.

First Floor – 2 Holiday Apartments

Apartment 1 – approx. 75 m²

3 bedrooms

Bright living/dining area

2 bathrooms

Large covered balcony facing south and west with panoramic views

Apartment 2 – approx. 65 m²

2 bedrooms

Living/dining area

2 bathrooms

Covered south-facing balcony plus a north-facing balcony with mountain views

Attic

Potential for up to 4 additional apartments suitable for holiday rentals or for expanded living space. The undeveloped attic (approx. 140 m²) offers value-add potential;

preparatory works already completed allow for further expansion to be undertaken by the owner if desired.

Basement

Multiple utility and storage rooms. Generous multi-purpose room—ideal as fitness, hobby or party room. Garage with ski storage and direct access to the house; paved forecourt with parking for up to 5 vehicles.

Technical Information

Central domestic hot water system based on oil heating. Heating on the ground floor via a combination of tiled stove and electric wall convectors; on the first floor, each unit has separately metered electric wall convectors. A connection to the district heating network is possible (supply line runs directly in the street). As an existing building, various subsidies may be available.

Location

Mallnitz—an “Alpine Pearl” mountaineering village and health resort in the Hohe Tauern National Park—stands for clean mountain air, unspoiled nature and year-round alpine tourism. Thanks to the railway connection with car-loading service and Railjet stops on the Tauern line, plus excellent road links and proximity to top ski areas, it is an ideal base for summer and winter activities. Rail connections: from Salzburg approx. 1.5 hours; from Graz approx. 2.0 hours via the Koralm Tunnel—making sustainable travel an attractive alternative.

Distances & highlights:

Village centre with primary school, bank, restaurant, café, church, campsite: approx. 5 min on foot

- Municipal office, bus stop: 1 minute on the street
- Railway station (international Tauern line): approx. 15 min on foot
- Supermarket: approx. 1 km (open 7 days)
- Indoor pool: approx. 1 km
- Cross-country ski trail access: directly by the house
- Ankogel cable car: approx. 4 km
- Mölltal Glacier: approx. 14 km
- Bad Gastein/Alpentherme: approx. 16 km as the crow flies / approx. 13 min by train
- Lake Weissensee: approx. 75 km

Additional Information

Versatile use: holiday property, multigenerational home, or investment with further expansion

Sunny location with impressive mountain views

Direct access to hiking trails and high-alpine routes

strong tourism demand year-round thanks to national park and ski areas

Expansion reserve for additional income or extra living space

Prime location in Mallnitz: excellent infrastructure, lift access, health resort character

Potential: undeveloped attic as a value-add opportunity

Nature & recreation: direct access to ski areas, cross-country trails and hiking routes;

high-alpine tours; classic summer retreat and cool-climate refuge; peaceful alpine setting year-round

Legal Notice

The purchase price is **exclusive of statutory ancillary purchase costs:**

- Real estate transfer tax: **3.5%** of the purchase price
- Land register entry fee: **1.1%** of the purchase price
- Contract drafting and escrow (notary or lawyer): as agreed

All information is provided to the best of our knowledge. Errors, misprints and prior sale reserved.

Enquiries: **mallnitz180@gmail.com**