www.my-stars.at



My STARS GmbH

IMMOBILIEN EXPOSÉ

IMMOBILIEN-EXPOSÉ

Ehemaliges Fundergasthaus

Viele Möglichkeiten um Ihren Traum zu verwirklichen

www.my-stars.at

My STARS GmbH IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Mit rund 5.574 m² Grundfläche bietet Ihnen dieses Anwesen ein Höchstmaß Privatsphäre und Freiheit. Ob Sie den weitläufigen Park genießen, oder zusätzliche Ideen verwirklichen möchten, hier haben Sie den Platz dazu. Das bestehende Nebengebäude bietet außerordentlich große Lagermöglichkeiten, die zudem durch integrierte Wohnmöglichkeiten eine flexible Nutzung erlauben.

Eckdaten zur Immobilie

OBJEKT MIT HERRENHAUS
995.000 €

WOHNUTZFLÄCHE
ca. 990 m²

BAUJAHR
1955 / Renoviert 2008

GRUNDSTÜCK
ca. 5.574 m²

HEIZUNG
Öl / Zentralheizung

FENSTER
Kastenfenster Mehrfachverglasung

EIGENTUMSFORM
Alleineigentum

DACHBODEN
Ausbaupotenzial

Übersicht

- ✓ Keller: ca. 190 m²
- ✓ Erdgeschoß: ca. 330 m²
- ✓ OG1: ca. 330 m²
- ✓ OG2: ca. 330 m²
- ✓ GFZ 0,8
- ✓ Eigener Park

Ehemaliges Fundergasthaus

Viele Möglichkeiten um Ihren Traum zu verwirklichen



Direkt & flexibel - zusätzlich erwerbbar!

Aufteilung Verkauseinheiten:
Grundstück 7, 1/1, 6, 5/1 = 5 574 m² (**€ 995.000,-**)
Zusätzlich erwerbbares Grundstück 5/2
Grundstück 5/2 = 4.136 m² (**€ 305.000,-**)

Fokus auf Raum & Chance

Ihr Bauvorhaben im passenden Maßstab

Das Areal bietet mit seiner Gesamtgröße reichlich Platz für vielseitige Projekte – ob weitläufiges Wohnen, Generationenwohnen oder individuelle Bebauung. Sollten Sie weniger Fläche benötigen: Eine Teilung ist möglich. Bestimmen Sie den Zuschnitt Ihres zukünftigen Grundstücks weitgehend selbst und sichern Sie sich genau den Platz, den Sie für Ihr Bauvorhaben brauchen. Gerne zeigen wir Ihnen vor Ort die verschiedenen Optionen.

- 7-Gelbe Fläche 1.225 m²
- 1/1-Rote Fläche (mit Herrenhaus) 1.100 m²
- 6-Grüne Fläche 548 m²
- 5/1-Violette Fläche 2.701 m²
- **Gesamtfläche ohne Grundstück 5/2 = 5.574 m²**
- 5/2-Blaue Fläche 4.136 m²

Gesamtfläche mit zusätzlichem Grundstück 9.710 m²

Ehemaliges Fundergasthaus

Viele Möglichkeiten um Ihren Traum zu verwirklichen



Ansichten

Die Ansichten zeigen die gesamten Gebäude: das Hauptgebäude inklusive Nebengebäude. So wird die vollständige Bausubstanz erfasst und die Erweiterung deutlich.

Individuelle Nutzungs- Möglichkeiten

Eine Nutzung als Seniorenresidenz bietet sich aufgrund der großzügigen Flächen und der vielfältigen räumlichen Möglichkeiten an.

Eine Nutzung für Erlebnisgastronomie mit überregionaler Ausstrahlung wäre ebenfalls denkbar.

Dieses Areal bietet Bauträgern und Projektentwicklern die ideale Basis, um dringend benötigten Wohnraum mit rentablen Gewerbeflächen zu vereinen. Durch die geplante Realisierung zusätzlicher Parkplätze kann eine komfortable Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und künftige Bewohner geschaffen werden.

Diese Kombination aus Wohnen, Gastronomie und Gewerbe macht das Anwesen zu einem außergewöhnlich vielseitigen Entwicklungsobjekt mit hohem Potenzial und langfristiger Werthaltigkeit.

Ehemaliges Fundergasthaus

Viele Möglichkeiten um Ihren Traum zu verwirklichen



Zum Objekt

In den zugehörigen Park integriert bietet dieses Nebengebäude eine gute Bausubstanz mit hervorragendem Dachstuhl und ist erweiterbar. Die flexible Nutzung ermöglicht eine attraktive Entwicklung des Objekts – harmonisch in die umgebende Parkanlage eingebettet und ideal für vielfältige zukünftige Perspektiven.

Das Nebengebäude

Das Obergeschoss bietet nach derzeitiger Planung bzw. Konzeption Potenzial für rund 15 Wohneinheiten.
(Die tatsächliche Anzahl und Ausgestaltung der Wohneinheiten ist vorbehaltlich der baurechtlichen und behördlichen Genehmigungen.)

Das großzügige Erdgeschoss bietet umfangreiche Lagermöglichkeiten und eröffnet vielfältige Nutzungsszenarien, etwa für Gewerbe, Lagerhaltung oder Logistik.
Diese Kombination aus Wohnraum im Obergeschoss und nutzbarer Fläche im Erdgeschoss macht das Objekt besonders flexibel und vielseitig einsetzbar.

Ob als zukunftsorientiertes Projekt für Vermietung oder Verkauf – die Immobilie bietet Investoren und Nutzern gleichermaßen attraktive Perspektiven und ein hohes Wertsteigerungspotenzial.

Der perfekte Treffpunkt für Genießer



Helle Vollholzküche im Erdgeschoss



Ausgestattet mit hochwertigen Geräten, einer eleganten Kochinsel und robustem, pflegeleichtem Steinboden.

Empfang - Foyer



Ein repräsentatives Foyer mit eleganten Marmorapplikationen bildet den Haupteingang.



Der edle Boden und die hochwertigen Wandverkleidungen setzen von der ersten Sekunde an einen stilvollen, hochwertigen Eindruck.

Wohlfühl-Momente





Am offenen Kamin oder in einer gemütlichen Wohn-Ecke genießen Sie ihr neues Zuhause.

Zirbenholz-Zimmer - Kachelöfen



Die natürliche Holzoptik schafft eine behagliche, alpine Atmosphäre und macht den Raum zum gemütlichen Rückzugsort und Highlight des gesamten Erdgeschosses.



Insgesamt 3 Kachelöfen sorgen für wohlige Wärme

Viele Möglichkeiten





Zimmer mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten

Hochwertige Ausstattung



Badezimmer mit Holz-Waschbecken (innen Keramik)



Kirschholzschränke sorgen für sehr viel Stauraum

Exclusive Badezimmer



Großzügige Wellnessoasen



Holzfensterbänke aus Altholz ziehen sich durch das ganze Haus

Obergeschoss – Zimmer zum Verweilen



Wohnzimmer mit rustikaler Holzdecke



Helles Lesezimmer

Park mit Teich

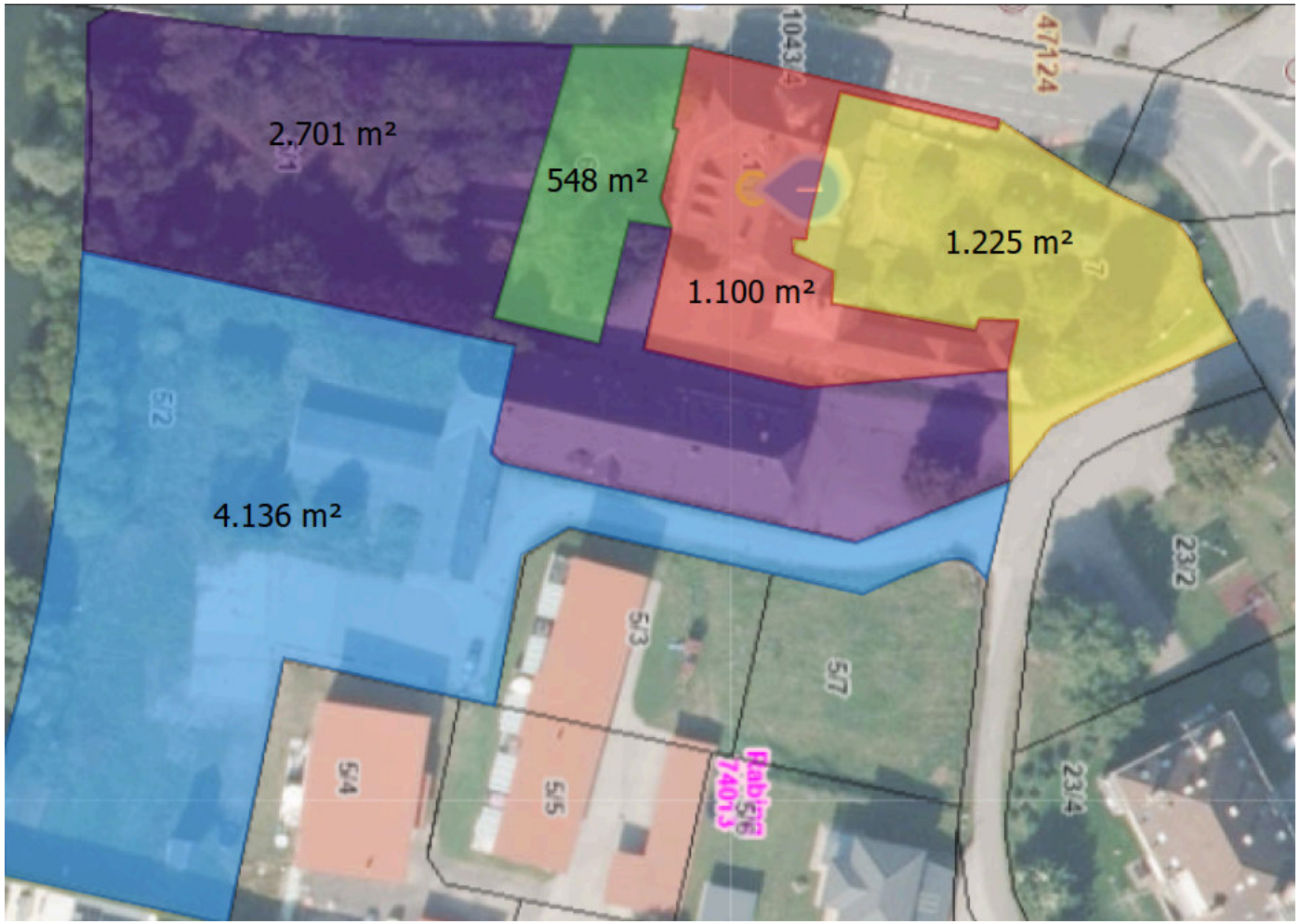


Gepflegte Parklandschaft

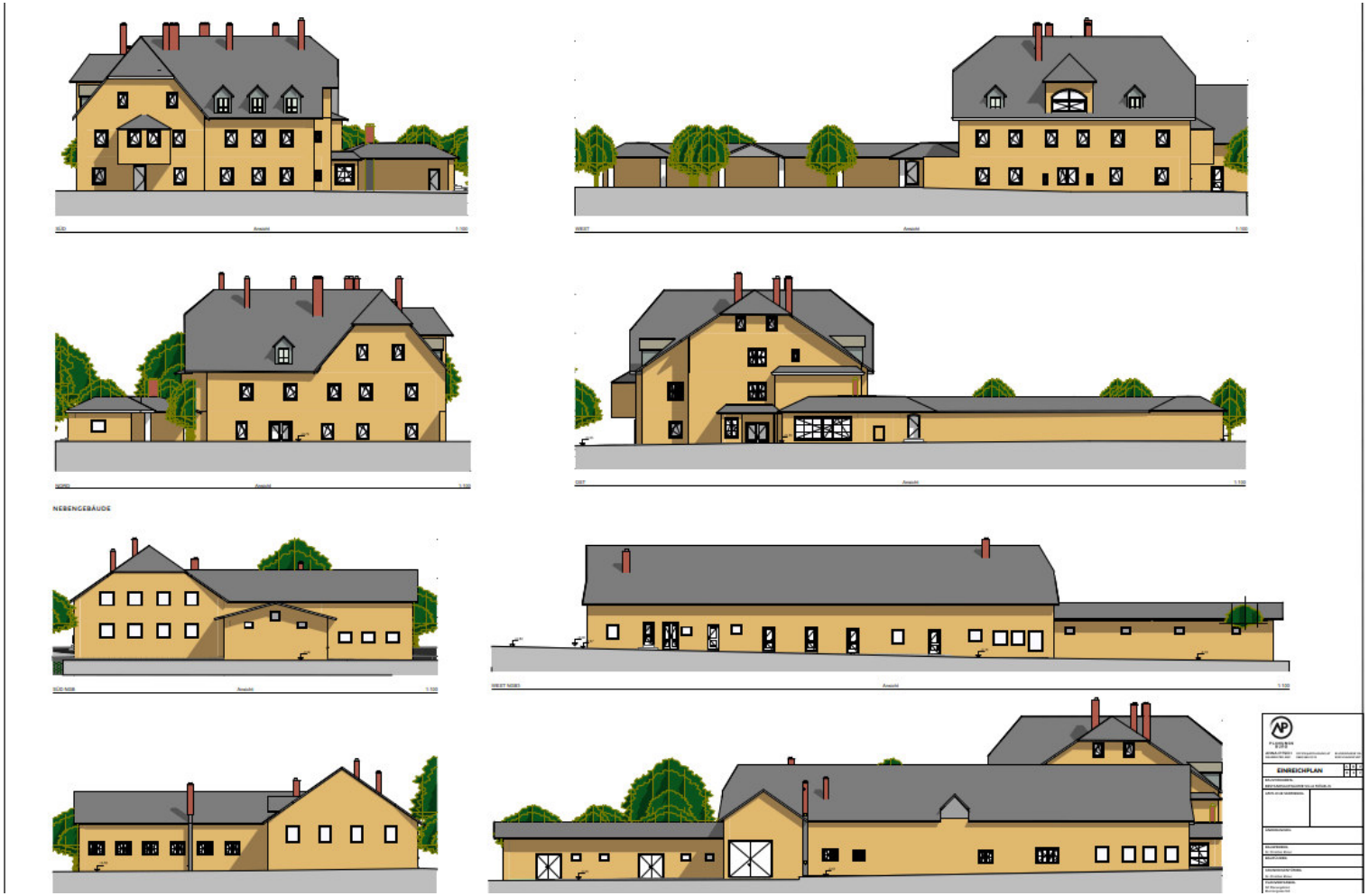


Integrierter Teich

Übersichtsplan nach Grundstücken



Übersicht Gebäude



Ehemaliges Fundergasthaus

Viele Möglichkeiten um Ihren Traum zu verwirklichen



Visualisierung einer möglichen Entwicklung

Die Visualisierung zeigt ein modernes Mehrfamilienhaus mit vier eigenständigen Wohneinheiten in Reihenhausbauweise, jeweils mit separatem Eingang. Die Architektur verbindet ein klassisches Satteldach mit ockerfarbener Fassade und zeitgemäßen Elementen wie großflächigen Fensterfronten und Glasbrüstungen. Die vollintegrierte Photovoltaikanlage sorgt für ein nachhaltiges Energiekonzept, jede Einheit verfügt zudem über eine private Dachterrasse. Bodentiefe Verglasungen schaffen helle, offene Wohnräume, hochwertige Materialien und eine gepflegte Außenanlage mit Natursteinpflaster runden den gehobenen Ausstattungsstandard ab. Die ruhige, begrünte Lage mit eigener Zufahrt und Stellplätzen macht das Objekt für Familien und wertorientierte Käufer/innen gleichermaßen attraktiv.

Ki-generiert

KI-generierte Visualisierung – beispielhafte Darstellung einer möglichen Bebauung; nicht Bestandteil einer genehmigten Planung.

Ehemaliges Fundergasthaus

Viele Möglichkeiten um Ihren Traum zu verwirklichen

Mölbling 1, 9330 Mölbling

Hinweis: Die Nutzung des QR-Codes erfolgt auf eigene Gefahr.
Es gelten die Nutzungsrichtlinien von Google.

Zusatzdetails & Lagevorteile

Die Liegenschaft Mölbling 1 ist als herrschaftliches Anwesen bzw. ehemaliger Gasthof mit weitläufigen Nebengebäuden und parkartigem Grund bekannt. Durch das außergewöhnlich große Flächenangebot bietet das Areal sowohl privaten Rückzugsraum als auch handfeste Potenziale für gewerbliche, touristische oder gesundheitsbezogene Nachnutzungen.

Ausstattung & Außenbereich: Parkähnlich angelegtes Areal mit altem Baumbestand, Schwimmteich-/Poolbereich, Zentralheizung ergänzt durch Kachelöfen sowie substanziell solider Massivbau.
Entwicklungsspielraum: Eignet sich als repräsentativer Familiensitz, Mehrgenerationenhaus, Seminar- und Gesundheitszentrum, betreutes Wohnen oder zur Reaktivierung für Gastronomie und Beherbergung.

Das Anwesen liegt unmittelbar an der Schnittstelle zu Althofen (ca. 2 km Entfernung). Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten und Bäckereien bis hin zu Banken, Post und Apotheken – sind mit dem Auto in etwa 3 bis 5 Minuten erreichbar.

Rechtliche Hinweise & Kontaktdaten

RECHTLICHER HINWEIS & HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen und Daten wurden mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie basieren ausschließlich auf den Angaben, Unterlagen und Berichten des jeweiligen Eigentümers oder dritter Auftraggeber.

Eine Gewähr, Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen kann vom Ersteller nicht übernommen werden. Druckfehler, Irrtümer, Auslassungen sowie ein Zwischenverkauf oder eine Zwischenvermietung des Objekts bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Maße, Flächenangaben, technischen Ausstattungen sowie Angaben zum Baujahr sind unverbindliche Richtwerte und vor Ort oder durch Einsicht in die Original-Pläne und Baubewilligungen selbstständig zu überprüfen.

Dieses Dokument dient lediglich der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Ansprüche auf Schadenersatz gegen den Ersteller oder die vermittelnden Parteien, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Ein persönlicher Eindruck sagt mehr als tausend Bilder. Wir laden Sie herzlich dazu ein, dieses außergewöhnliche Objekt im Rahmen einer individuellen und fachkundigen Führung kennenzulernen. Möchten Sie eine Objektbesichtigung vereinbaren oder benötigen Sie weitere Unterlagen? Zögern Sie nicht – senden Sie uns eine kurze Nachricht mit Ihren Terminwünschen oder rufen Sie uns direkt an. Wir freuen uns darauf, Sie kompetent zu begleiten!

Gerhard Pichler - Immobilienberatung & Projektierung
Telefon: +43 660 49 28858
E-Mail: gerhard.pichler@my-stars.at

Webseite & Online-Präsenz
Homepage: www.my-stars.at

