

# Touristischer Rohdiamant auf der Postalm in Strobl am Wolfgangsee zu kaufen



**Weißbach, 5350 Strobl**



**Scan me!**

Weiterführende  
Informationen  
erhalten Sie hier.





Quelle: Google Earth

## Die Postalm – ein tolles Ausflugsziel für Groß und Klein zu jeder Jahreszeit

Etwa 12 km oberhalb von Strobl am Wolfgangsee auf ca. 1.100 Metern Seehöhe befindet sich das größte zusammenhängende Almgebiet Österreichs – und das zweitgrößte Hochplateau Europas: die Postalm.

Zahlreiche Wanderwege führen durch das weite Almgebiet, viele Almhütten laden zu einer zünftigen Jause mit selbst hergestellten Almprodukten ein. Der Klettersteig „Postalmklamm“ ist ein weiteres Highlight für aktive Gäste aus Nah und Fern.

Die Postalm-Mautstraße, bestens ausgebaut für PKW und auch Busse (max. 30 Tonnen), ist nicht nur der direkte Weg in die Freiheit der Berge, sondern auch eine abwechslungsreiche Panoramastraße mit atemberaubenden Ausblicken.

Im Winter ladet der Postalm Winterpark zu einem sanften und harmonischen Wintervergnügen im Einklang mit der Natur ein. Neben Langlaufen, Skifahren, Tourengehen und Rodeln stehen auch diverse Winterwanderwege zur Verfügung.

Der Winterpark auf der Postalm bietet Naturliebhabern und Familien ein vielfältiges Programm. Hier können Groß und Klein neben- und miteinander sporteln, genießen und Spaß haben.



## Gästehaus Postalm

Im größten zusammenhängenden Almgebiet Österreichs – der Postalm – steht das ehemalige, sanierungsbedürftige Gästehaus mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1.900m<sup>2</sup> laut bewilligter Einreichplanung und einer Grundstücksgröße von 5.668m<sup>2</sup> laut Grundbuch zum Verkauf.

Der Grundstücksbereich, auf dem sich die Immobilie und der Parkplatz befinden, hat die Baulandwidmung "Sonderfläche" - Beherbergungsbetrieb/Hotel samt Gastronomie-

betrieb unter Ausschluss der Nutzung als Apartment im Sinne des § 5 Z. 1 lit. a ROG 2009. Das restliche Grundstück ist als Grünland ausgewiesen.

Das ehemalige Jugendgästehaus, welches im Jahre 1981 baubewilligt und in massiver Bauweise errichtet wurde, verfügt über Keller-, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.



Aufenthaltsraum



Speisesaal



Küche



Schlafrum



Schlafrum

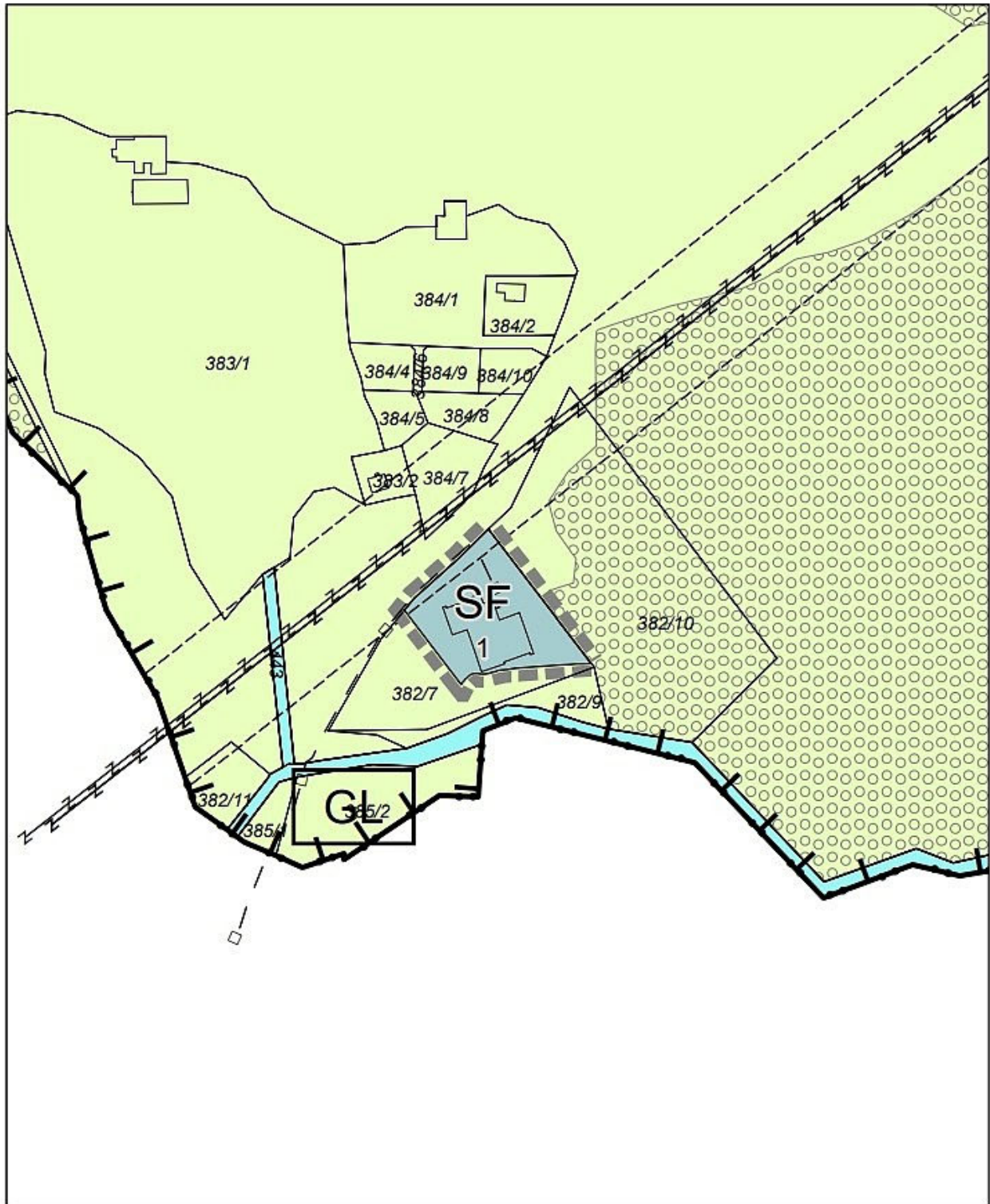
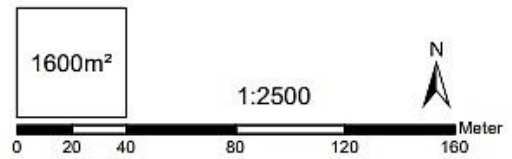


Dachboden

## Legende:

**SF** Sonderflächen (§§ 30 Abs 1 Z 12, 34 Abs 2)  
1 - Beherbergungsbetrieb – Hotel samt Gastronomiebetrieb unter Ausschluss der Nutzung als Apartment im Sinne des §5 Z. 1 lit. a ROG 2009.

 Markierung der Änderung



Flächenwidmungplan - Quelle: Gemeinde Strobl

# Grundrisse



Kellergeschoß als schematische Darstellung



Erdgeschoß als schematische Darstellung





1. + 2. Obergeschoß als schematische Darstellung

# Daten im Überblick



## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

<b>Objekt-ID</b> . . . . .	1607-2250
<b>Ort</b> . . . . .	Weißbach 262, 5350 Strobl
<b>Objekttyp</b> . . . . .	Beherbergungsbetrieb
<b>Baujahr</b> . . . . .	ca. 1981

## FLÄCHEN

<b>Gesamtnutzfläche</b>	ca. 1.900 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 5.668 m <sup>2</sup>

## ENERGIEINFORMATIONEN

<b>Heizungsart</b> . . . . .	Stromheizung
<b>HWB</b> . . . . .	121 kWh / D
<b>fGEE</b> . . . . .	1,63 / C

## AUSSTATTUNG

<b>Zimmer 1. OG</b> . . . . . 18	<b>Tagungsräumlichkeiten</b> ja
<b>Zimmer 2. OG</b> . . . . . 18	<b>Betreiberwohnung</b> . . . ja
<b>Küche &amp;</b>	<b>teilunterkellert</b> . . . . . ja
<b>Kühlräumlichkeiten</b> . . ja	<b>teilmöbliert</b> . . . . . ja
<b>Speisesaal/Restaurant</b> ja	

## PREIS

<b>Kaufpreis</b> . . . . .	EUR 1.400.000,-- netto zzgl. 20 % USt
<b>Verkaufsprovision</b> . . . . .	3 % zzgl. 20 % USt
<b>Betriebskosten ca.</b> . . . . .	EUR 679,-- /Monat

Die angegebenen Betriebskosten in Höhe von monatlich € 679,-- wurden auf Basis der letzten Abrechnungen berechnet und beinhalten die Gebäudeversicherungsprämie, Grundsteuer und Bereitstellungsgebühr für die Abwasserbeseitigung – exklusiv Strom und Heizung. Die Wasserversorgung kann über eine Quelle des Verkäufers zur Verfügung gestellt werden.

# Die Wolfgangsee-Region - ein Juwel für alle Jahreszeiten

Eingebettet in die beeindruckende Kulisse des Salzkammerguts, begeistert die Wolfgangsee-Region das ganze Jahr über mit ihrer Vielfalt an Natur- und Kulturerlebnissen. Der smaragdgrüne Wolfgangsee, umgeben von den malerischen Orten St. Wolfgang, St. Gilgen und Strobl, lädt zu jeder Jahreszeit zu unvergesslichen Entdeckungen ein.

Im Frühling erwacht die Region zu neuem Leben: Blühende Wiesen und milde Temperaturen bieten ideale Bedingungen für ausgedehnte Wanderungen und Radtouren entlang des Sees und durch die umliegende Bergwelt. Der Frische der Natur kann man hier hautnah begegnen.

Der Sommer verzaubert mit kristallklarem Wasser, das zum Schwimmen, Segeln und Stand-Up-Paddling einlädt, während die umliegenden Berge zu alpinen Abenteuern locken.



Copyright: Mirja Geh / Katrin Kerschbaumer

Im Herbst zeigt sich die Landschaft in warmen Gold- und Rottönen. Wanderer und Genießer kommen nun auf ihre Kosten: Die klaren Tage bieten atemberaubende Fernblicke, und die traditionellen Erntedankfeste sowie regionale Köstlichkeiten laden zum Verweilen ein.

Der Winter verwandelt die Region in ein romantisches Wunderland. Die Adventmärkte am Wolfgangsee sind weit über die Grenzen hinaus bekannt und begeistern mit stimmungsvollen Flair. Winterwanderungen, Langlaufloipen und nahegelegene Skigebiete wie der Postalm Winterpark sorgen für sportliche Abwechslung.

Die Wolfgangsee-Region ist ein ganzjähriges Paradies für Naturliebhaber, Aktivreisende und Kulturfreunde – ein Ort, der zu jeder Jahreszeit verzaubert.



# RE/MAX

## im Salzkammergut

### Kontaktieren Sie uns!

### Beratung - Bewertung - Verkauf

Als RE/MAX - Immobilienmakler, sind wir die örtlichen Experten. Wir kennen das innere Salzkammergut wie unsere Westentasche, daher sind wir bei Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf Ihrer Immobilie bis hin zum Vertragsabschluss und der Übergabe. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: Niemand auf der Welt vermittelt mehr Immobilien als RE/MAX.



#### Harald Prohaska

RE/MAX Broker/Manager  
MaklerIn, Premium Agent

M +43 699 12 03 05 12

T +43 6132 26 757

E [h.prohaska@remax-bad-ischl.at](mailto:h.prohaska@remax-bad-ischl.at)



#### Richard Riedler

RE/MAX Associate, Premium Agent

M +43 664 43 78 687

T +43 6132 26 757

E [r.riedler@remax-bad-ischl.at](mailto:r.riedler@remax-bad-ischl.at)

#### RE/MAX Bad Ischl

Inhaber: Matthias Rettenbacher  
Esplanade 4  
4820 Bad Ischl  
[office@remax-bad-ischl.at](mailto:office@remax-bad-ischl.at)

[www.remax-bad-ischl.at](http://www.remax-bad-ischl.at)

**RE/MAX**  
Bad Ischl