

# **SICHERES INVEST UND ATTRAKTIVE RENDITE IN BESTLAGE!**



**Objektnummer: 765**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Hotels
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5442 Rußbach am Paß Gschütt
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	1.252,45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	492,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.745,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	62
<b>Bäder:</b>	38
<b>WC:</b>	41
<b>Terrassen:</b>	20
<b>Stellplätze:</b>	40
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A+ 13,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	6.588.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.146,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Faton Asllani**

LA-Homes Immobilien GmbH  
Traudorfer Straße 8/9









## Objektbeschreibung

Hier beginnt Ihre Reise, im DACHSTEINRESORT im wunderbaren Ort Rußbach zwischen Dachstein und Wolfgangsee – einer der stärksten Urlaubsregion in Österreich (Salzkammergut/Schigebiet DachsteinWest).

Das neuwertige Appartementhaus besticht von innen und außen mit einem modernen und geschmackvollen Design durch eine Kombination aus moderner Ausstattung und traditionellem Salzburger Charme. Es punktet außerdem durch seine einzigartige Lage mit nur wenige Gehminuten zur Skipiste sowie zum See. Das bestens eingeführte Aparthotel bietet über 25 Suiten/Apartments (davon 8 Apartments bereits verkauft), Restaurant und einen Spa-Bereich mit Indoor Pool, Sauna und Kinderspielzimmer.

Hier können Sie ein Immobilienjuwel erwerben, das eine wertvolle Investition für Ihre Zukunft darstellt. Anders als in einem Hotel haben Sie nicht nur Zimmer, sondern die gesamte Infrastruktur fürs Leben mit einem Wohnbereich im Zimmer zur Verfügung. Die anteiligen Mieteinnahmen bekommen Sie und somit erwirtschaftet der Betreiber für Sie eine attraktive Eigenkapital Rendite von derzeit 7,7% per anno.

Durch die optimale Lage zum Schigebiet Dachsteinwest/ sowie im Sommer zum Salzkammergut/Hallstatt/Stadt Salzburg kommen wir auf zwei optionale Hauptsaisonen. Vorwiegend im Sommer haben wir sehr viele Internationale Gäste. Nach den Coronajahren wurden nun überdurchschnittliche Bettenauslastung erreicht.

Entscheiden Sie sich für dieses einmalige Angebot, denn Sie bietet eine solide Investition in Ihre Zukunft.

Ich habe Ihr Interesse geweckt, hier zu Investieren und ein zusteigen? Dann vereinbaren Sie heute noch einen ganz unverbindlichen Besichtigungstermin !

**Dieses LA-HOMES Angebot zeichnet sich durch folgende Vorteile aus:**

- **erwartete Rendite 7,7%**
- **WINTER UND SOMMER REGION (hohe Auslastung garantiert)**
- **15 Apartments von 63m<sup>2</sup> - 115m<sup>2</sup> + Restaurant und Dienstwohnung**

- **komplett möblierte Apartments und Restaurant im Kaufpreis inkl.**
- Traditionelles Restaurant mit Platz bis zu 110 Personen
- Infrarotkabine in fast allen Apartments
- seit 2018 Online Buchbar
- Sicheres Investment und attraktive Rendite
- Ganzjahres Betreuungs- und Vermietungsservice
- einem herrlichen Ausblick auf die umliegende Bergwelt
- Wellness (SAUNA RELAXZONE) Saunarium inkl. Ruheraum zur Nutzung
- Indoor Pool mit 6 Massagedüsen (derzeit)
- direkter Zugang zum Wasserpark und Naturbadesee
- nur 250 m von der Hornbahn (Talstation) (Schigebiet DachsteinWest) entfernt
- Inkl. beheiztes Schidepot (für Schier und Schischuhe) direkt an der Liftstation (derzeit)
- Skifahren, Wandern, Biken oder Baden
- Ausgangspunkt für Wanderungen

- Ausgangspunkt für div. Sehenswürdigkeiten im Salzkammergut
- Lift im Haus
- Kinderspielzimmer
- Tischtennisraum / Aufenthaltsraum mit großen TV (derzeit)

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien GmbH jederzeit zur Verfügung!

### **Faton Asllani**

Geschäftsführer | Immobilientreuhänder

Mobile: +43 676 94 33 999

### **LA Homes Immobilien GmbH**

Traundorfer Straße 8, 4030 Linz

Office: +43 676 94 33 999 / +43 650 60 07 893

[faton.asllani@la-homes.at](mailto:faton.asllani@la-homes.at) | [www.la-homes.at](http://www.la-homes.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m

Apotheke <5.500m

Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <5.000m

Supermarkt <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap