

**GARTENWOHNUNG I EXKLUSIVER NEUBAU I  
TIEFGARAGE I STILVOLLES ALPENIDYLL MIT GRIMMING  
BLICK I PROVISIONSFREI I AB SOFORT I TOURISTISCHE  
VERMIETUNG I PROJEKT ALPINE SUITE SPOT I**



**Objektnummer: 37836**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8983 Bad Mitterndorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	69,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 43,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	367.993,00 €
Betriebskosten:	220,41 €
Heizkosten:	56,65 €
USt.:	33,37 €
Infos zu Preis:	

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Nettopreis

### Provisionsangabe:

Provisionsfrei, direkt vom Bauträger

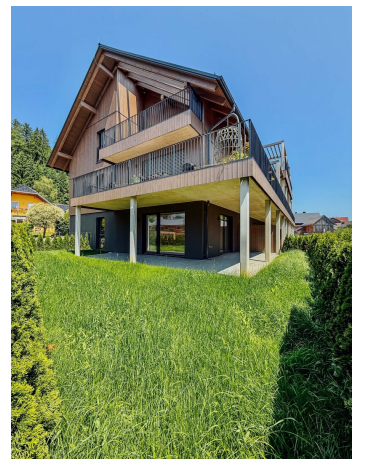
## Ihr Ansprechpartner





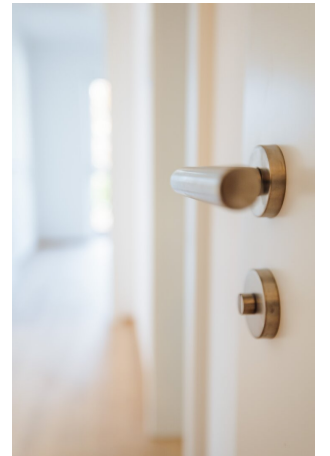




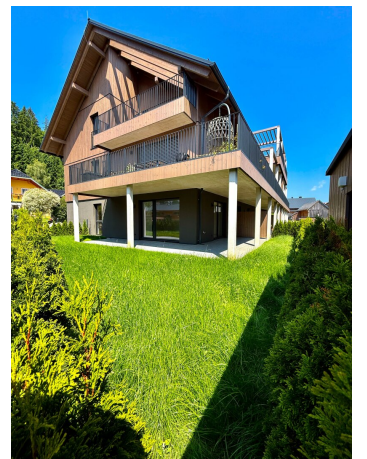


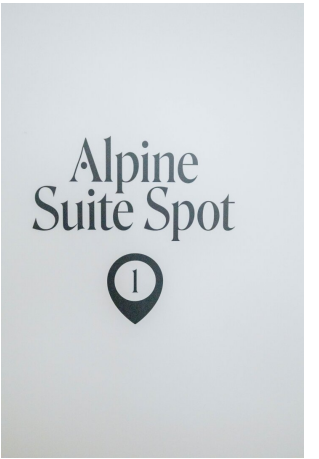










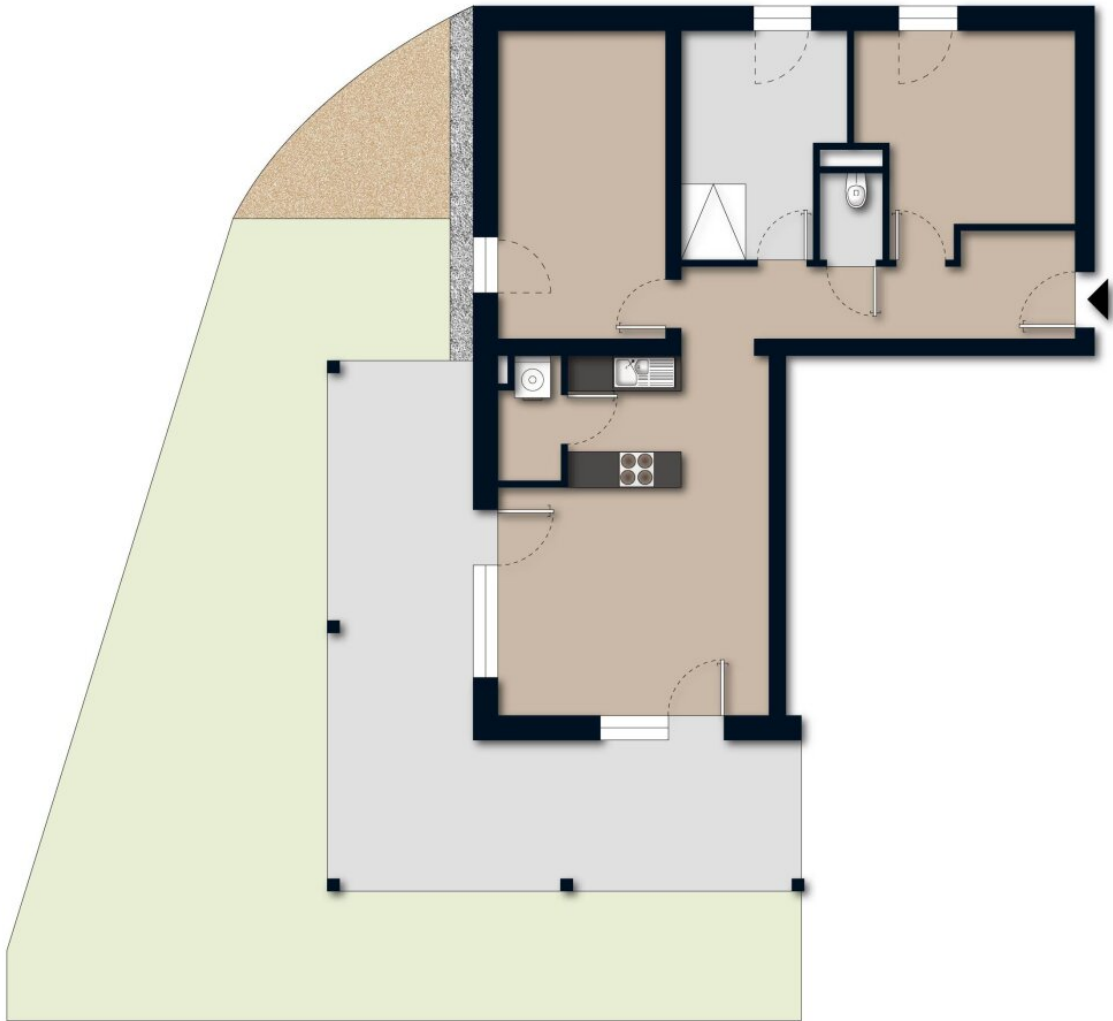












# Objektbeschreibung

## **Alpine Rückzugsoase mit Investitionsvorteil – Exklusive Gartenwohnung mit Grimmblick in Premiurlage von Bad Mitterndorf**

*Luxus trifft Natur – Wohnqualität auf höchstem Niveau und eine Kapitalanlage, die begeistert.*

Diese traumhafte Gartenwohnung im exklusiven Neubauprojekt **Alpine Suite Spot** in Bad Mitterndorf vereint stilvolle Architektur, feinste Materialien und eine Lage, die ihresgleichen sucht. Nur wenige Gehminuten von der Tauplitzalm entfernt, eingebettet im malerischen Salzkammergut, bietet diese Immobilie nicht nur ein Refugium für Eigennutzer, sondern auch eine besonders lukrative Möglichkeit für Investoren und Vermieter.

Seit der Fertigstellung im Dezember 2024 erfreut sich das Projekt außergewöhnlich hoher Nachfrage in der **touristischen Kurzzeitvermietung** – mit **exzellenten Auslastungen**, **wertbeständigen Erträgen** und **hervorragendem Kundenfeedback auf Plattformen wie Booking.com**. Wer hier investiert, setzt auf nachhaltigen Wohnwert mit starker Rendite.

### **Highlights, die begeistern – Wohnen, investieren und genießen**

- **Unvergleichliche Lage im Salzkammergut** – Nur wenige Minuten zur Tauplitzalm, mit traumhaftem Panorama auf das Grimmingmassiv und perfekter Anbindung an ganzjährige Freizeitaktivitäten.
- **Ganzjähriger Tourismus-Hotspot** – Ob Skifahren, Langlaufen oder Wandern und Baden im Sommer – diese Region zählt zu den begehrtesten Urlaubsgebieten Österreichs.
- **Starke Investitionschance** – Die touristische Vermietung läuft bereits äußerst erfolgreich. Die Wohnung ist für Anleger ebenso attraktiv wie für Eigennutzer.
- **Exklusive Architektur & Ausstattung** – Edle Materialien wie hochwertiger Parkettboden, große Fensterflächen, Fußbodenheizung und ein vorbereitetes Saunasystem im Bad sprechen für kompromisslose Qualität.
- **Westseitige Terrasse & Privatgarten** – 36 m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 70 m<sup>2</sup> Gartenfläche erweitern den Wohnraum ins Freie – mit herrlicher Abendsonne und Blick ins Grüne.



- **Barrierefreier Komfort mit Tiefgarage** – Lift von der Garage bis zur Wohnung sorgt für maximalen Komfort, auch bei der touristischen Nutzung.
- **Großzügiger Grundriss mit perfektem Raumgefühl** – 74,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Vorraum, Wohn-Essbereich, zwei getrennt begehbaren Zimmern, Bad, WC und Abstellraum.
- **Wertbeständigkeit durch Bauqualität und Lage** – Die Kombination aus hochwertigem Neubau und nachweislich starkem Marktumfeld sichert langfristig Wert und Nachfrage.

### Die Wohnung im Detail – Top 1.1

Die durchdacht geplante Gartenwohnung empfängt Sie mit einem großzügigen Vorraum, der bereits mit feinem Parkettboden und viel Platz für Stauraum punktet. Zwei helle, separat begehbare Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Bad begeistert mit bodenebener Dusche, eleganter Fliesengestaltung und vorbereitetem Anschluss für eine private Sauna. Eine separate Toilette mit Handwaschbecken ergänzt den Komfort.

Der offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe Fenster schaffen ein einzigartiges Raumgefühl mit Blick in den gepflegten Garten. Eine moderne Küchenlösung mit angrenzendem Abstellraum lässt keine Wünsche offen.

### Preisübersicht

- **Tiefgaragenplatz 2,6 m<sup>2</sup>:** € 22.695,- netto / € 25.500,- brutto
- **Kaufpreis Gartenwohnung Top 1.1:** Brutto-Endverbraucherpreis: € 413.475,00

### Lebensqualität trifft Kapitalanlage

Diese Immobilie vereint exklusives Wohnen mit einem durchdachten Investment. Ob zur Eigennutzung oder als rentable Ferienvermietung – hier investieren Sie in eine Region mit Zukunft. Nutzen Sie die Gelegenheit, Eigentümer einer der begehrtesten Gartenwohnungen im Herzen Österreichs zu werden.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie präsentieren zu dürfen.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Bäckerei <1.000m

Supermarkt <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap