

## Generalsanierte Starterwohnungen / Mitarbeiterwohnungen im Zentrum von Bad Gastein zu verkaufen



**Objektnummer: 10823**

**Eine Immobilie von EGGER IMMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5640 Bad Gastein
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,66 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	182.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



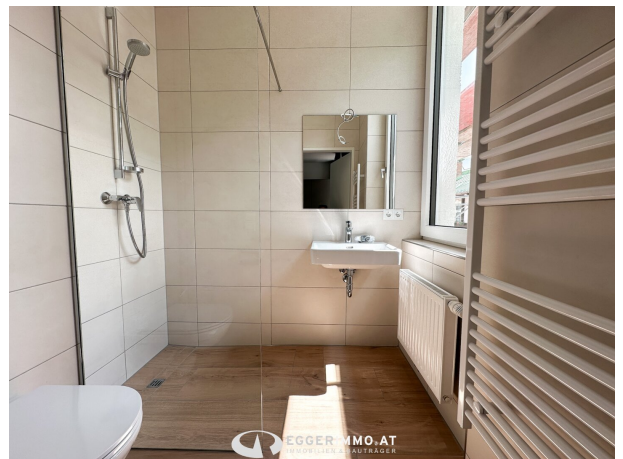
**Nadine Fersterer**

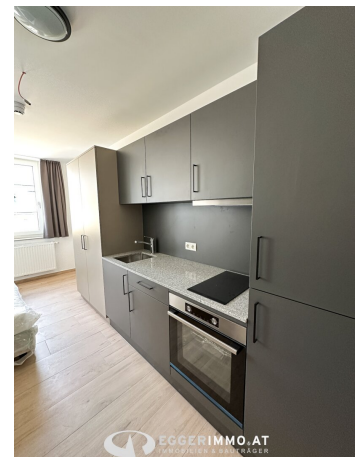
EGGER IMMOBILIEN  
Flugplatzstraße 52 / 1A  
5700 Zell am See

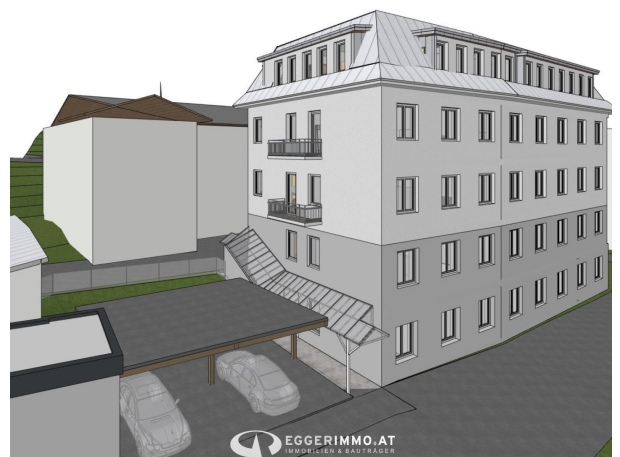
T +43 / 6542 20 860  
H +43 / 6542 20 860

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









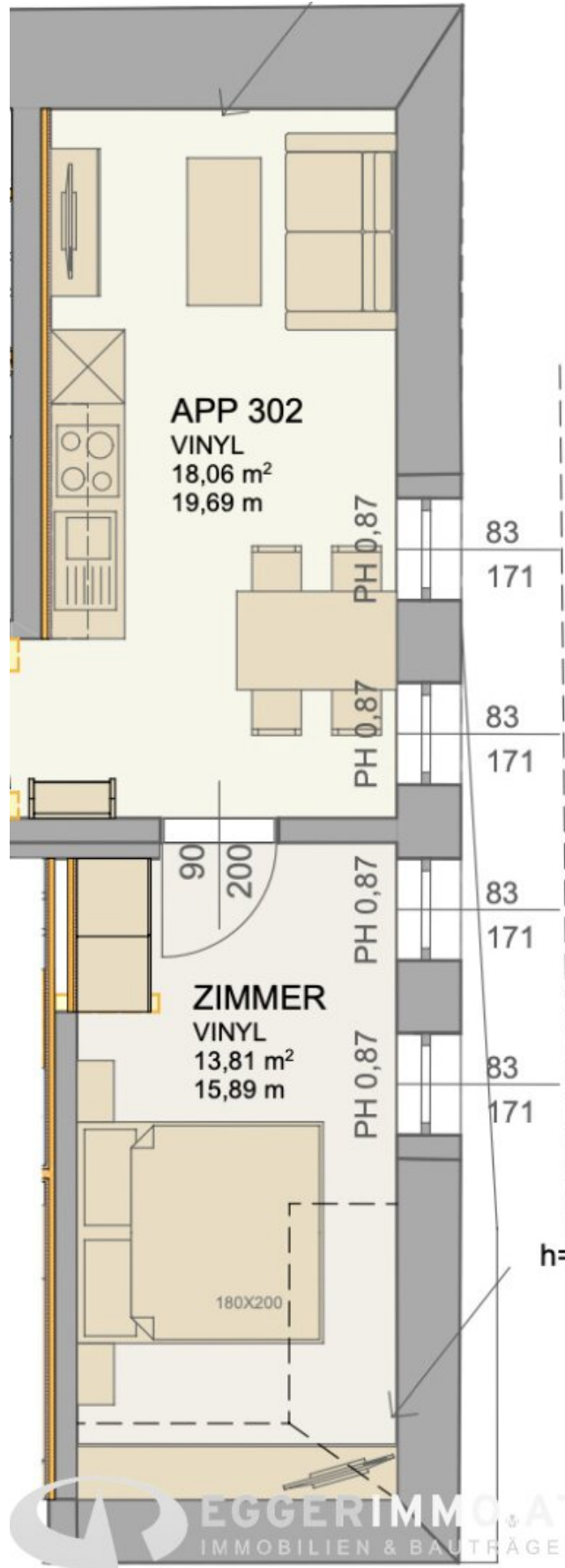












Ausstattung Küche

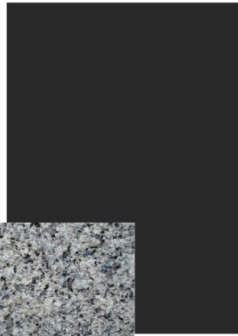


Materialzusammenstellung

Dekor Kopfhaupt, Tisch, Kleiderschrank und Garderobe



Dekor Küche



Küchenarbeitsplatte Naturstein

Fußboden: Fliesen in Eichenoptik

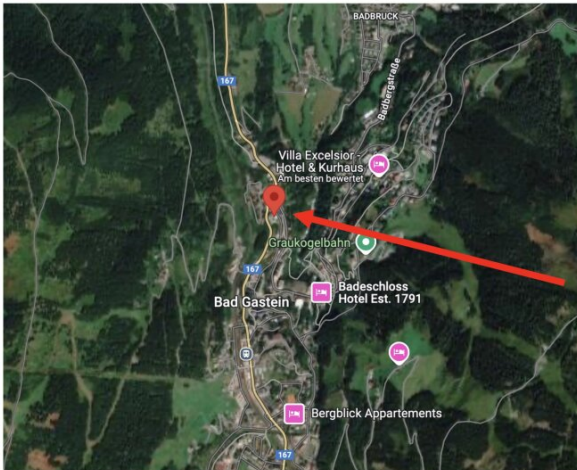


Vorhangstoff Blackout



Möbelstoff Boxspringbett





## Kernsanierte Personal- / Starterwohnungen Gastein

Diese kürzlich generalsanierte ehemalige Pension bietet ideale Voraussetzungen für die erste eigene Wohnung oder als praktische Mitarbeiterunterkunft im Herzen von Bad Gastein.

Insgesamt stehen 34 kompakte Wohneinheiten zur Verfügung – aufgeteilt auf vier Geschosse – mit Wohnflächen zwischen 17 m<sup>2</sup> und 29 m<sup>2</sup>, teilweise mit Kellerabteil und zwei Einheiten mit Balkon.

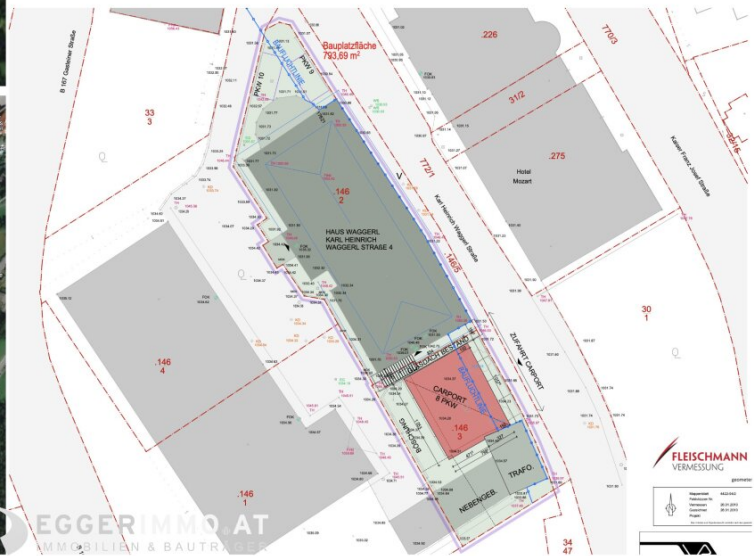
Die Wohnungen werden vollausgestattet, hochwertig kernsaniert und als Erstbezug übergeben. Für zusätzlichen Komfort sorgen ein Personenaufzug, eine Zentralheizung und eine praktische Teeküche in jeder Einheit.

Im unteren Bereich des Gebäudes stehen den Bewohner:innen Allgemeinräume wie ein Waschraum sowie ein Ski- und Fahrradraum zur Verfügung.

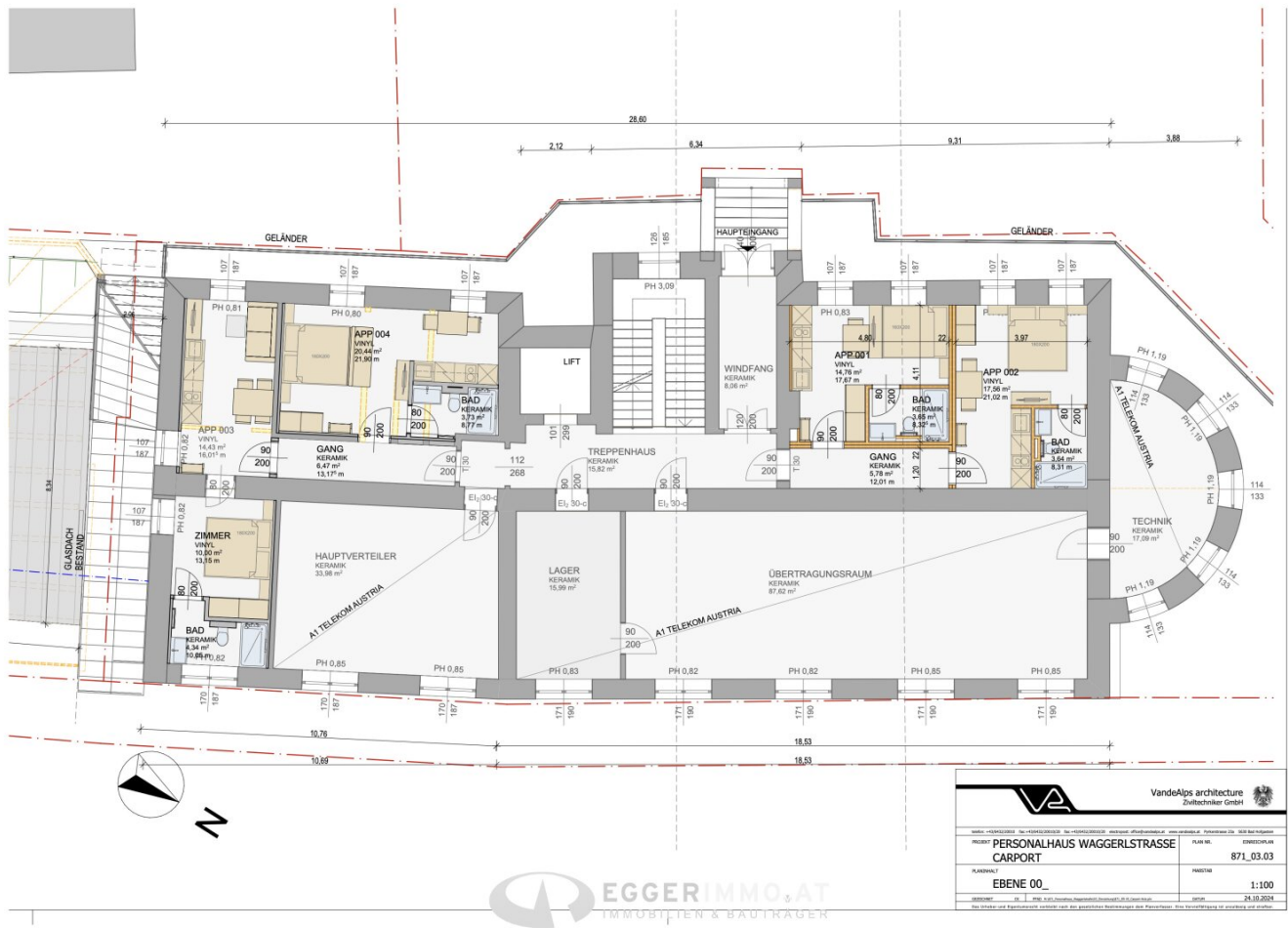
Zusätzlich können Stellplätze erworben werden, es sind insgesamt 4 Doppelcarports sowie 2 Freistellplätze vorhanden.

Die Lage im Zentrum von Bad Gastein überzeugt auf ganzer Linie: nur wenige Schritte zur Bushaltestelle und in kurzer fußläufiger Distanz zu Bahnhof, Supermarkt und Skilift.

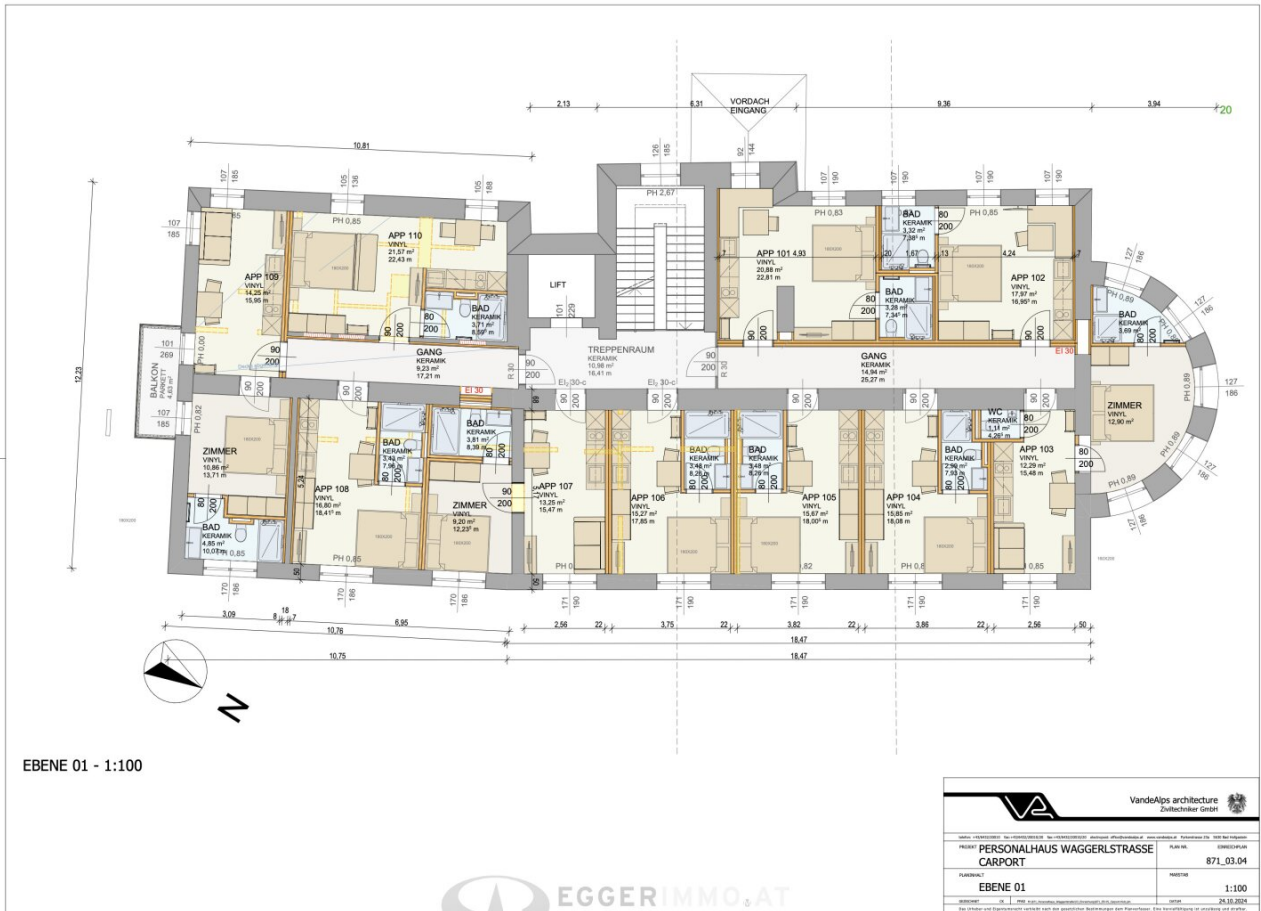
Die Abrechnung der Warm- und Kaltwasserkosten sowie Heizkosten erfolgt über die Nutzfläche. Die Stromkosten werden nach tatsächlichem Verbrauch mit Subzählern abgerechnet.









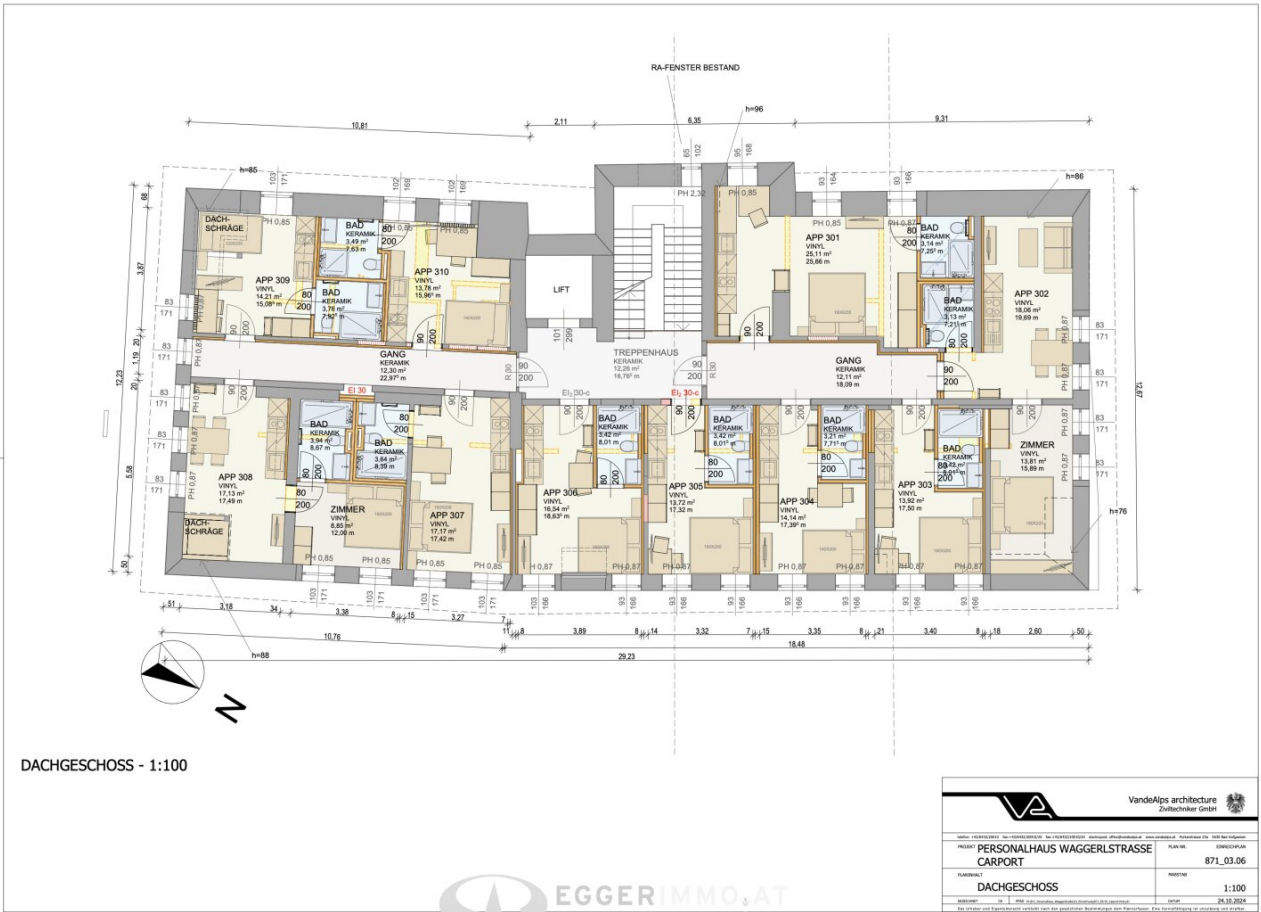




EBENE 02 - 1:100

 <b>VandeAlps architecture</b> Ziviltechniker GmbH	
NAME: EGGERIMMO PROJEKT: PERSONALHAUS WAGGERLSTRASSE CARPORT PLANUNG: EBENE 02 DATUM: 24.10.2024	PLAN NR.: 871_03.05 TITEL: EBENE 02 MAßSTAB: 1:100





## Objektbeschreibung

### Top 302 – Starter- oder Mitarbeiterwohnung in Bad Gastein

#### Zentral gelegen und hochwertig saniert

In einem umfassend **kernsanierten Wohnhaus** – ehemals eine Pension – entsteht ein durchdachtes Wohnkonzept mit **34 kompakten Einheiten**. Ideal als **erste eigene Wohnung** oder für **Mitarbeiter:innen**.

Die angebotene Einheit **Top 302 im 3. Obergeschoss** überzeugt durch **funktionale Raumaufteilung**, moderne Ausstattung und eine zentrale Lage mitten in **Bad Gastein**.

Das Gebäude wurde **in hochwertiger Massivbauweise** errichtet und verfügt über einen **barrierefreien Lift**, der alle Geschosse komfortabel erschließt.

#### Ausstattung & Highlights:

- **Moderne Zentralheizung über Fernwärme** mit Radiatoren
- **Fliesen in Holzoptik** als stilvoller Bodenbelag
- **Weißer Innentüren** für ein helles, freundliches Wohnambiente
- **Badezimmer mit Dusche** (lt. Plan) und Waschtisch mit modernen Armaturen
- **Vollständig kernsaniert**, Erstbezug

#### Allgemeine Merkmale:

- Kompaktes Raumkonzept, ideal als Starter- oder Mitarbeiterwohnung
- Zugang zu **Waschraum sowie Ski- und Fahrradraum** im Untergeschoss
- **4 Doppelcarports und 2 Freistellplätze** – Stellplätze separat erwerbbar

- Zentrale Lage: wenige Gehminuten zu **Bahnhof, Bushaltestelle, Supermarkt und Skilift**
- **Betriebskosten** ca. € 3,50 / m<sup>2</sup> (ohne Rücklagen)

#### Preis:

- **Netto** € 182.000,- zzgl. Inventar € 23.900,-
- **Brutto** € 218.400,- zzgl. Inventar € 28.680,-
- **Netto für Brutto** (ohne Ausweis der MwSt.) € 209.300,- inkl. Inventar

#### Hinweis:

Keine touristische Vermietung möglich. Kein Zweitwohnsitz zulässig.

#### Sonstige Information:

Auf der Liegenschaft besteht eine Dienstbarkeit der Transformatorenstation für die Salzburg AG. Weiters ist die A1 Towers Holding GmbH Mieterin von Räumlichkeiten im EG und UG für eine Telekommunikationsanlage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

##### Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <500m

Apotheke <1.000m

##### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.