Bestlage Pinzgau mit ca. 6% Rendite!
3-Zimmer-Maisonette mit Terrasse, Balkon sowie beheiztem Aussenpool



Objektnummer: 3811

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5700 Zell am See
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,21 m²
Nutzfläche:	101,44 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,65 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	982.000,00 €
Kaufpreis / m²:	9.680,60 €
Betriebskosten:	347,80 €
Heizkosten:	52,27 €
USt.:	49,67 €

Infos zu Preis:

Ein Auto-Stellplatz ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb



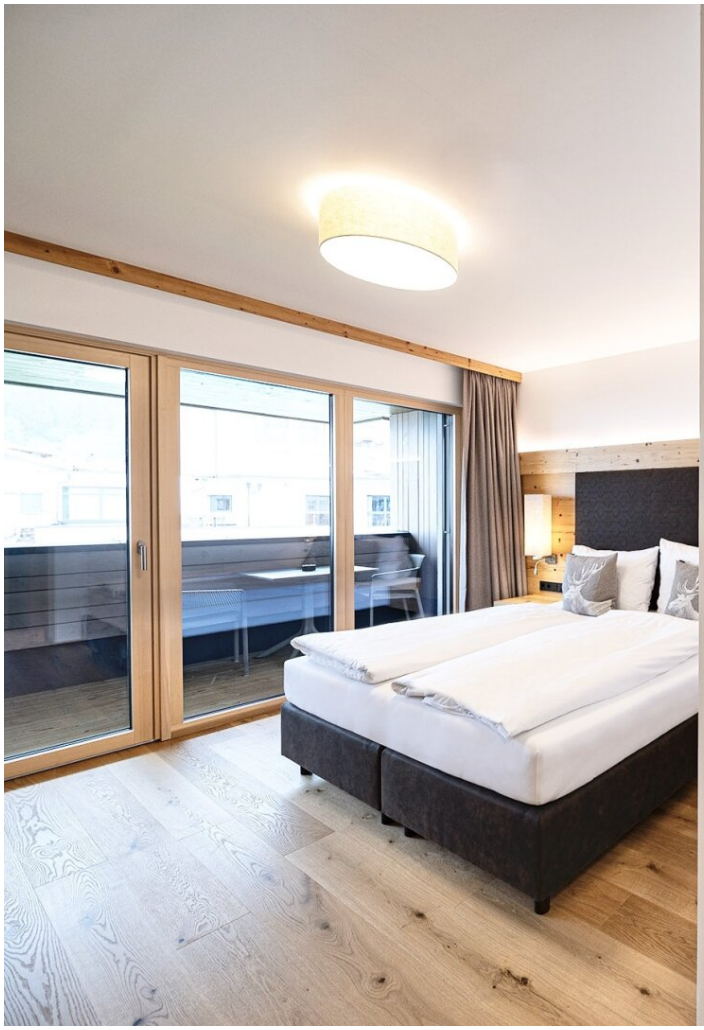













GOTTLIEB
PROPERTIES












GOTTLIEB
PROPERTIES

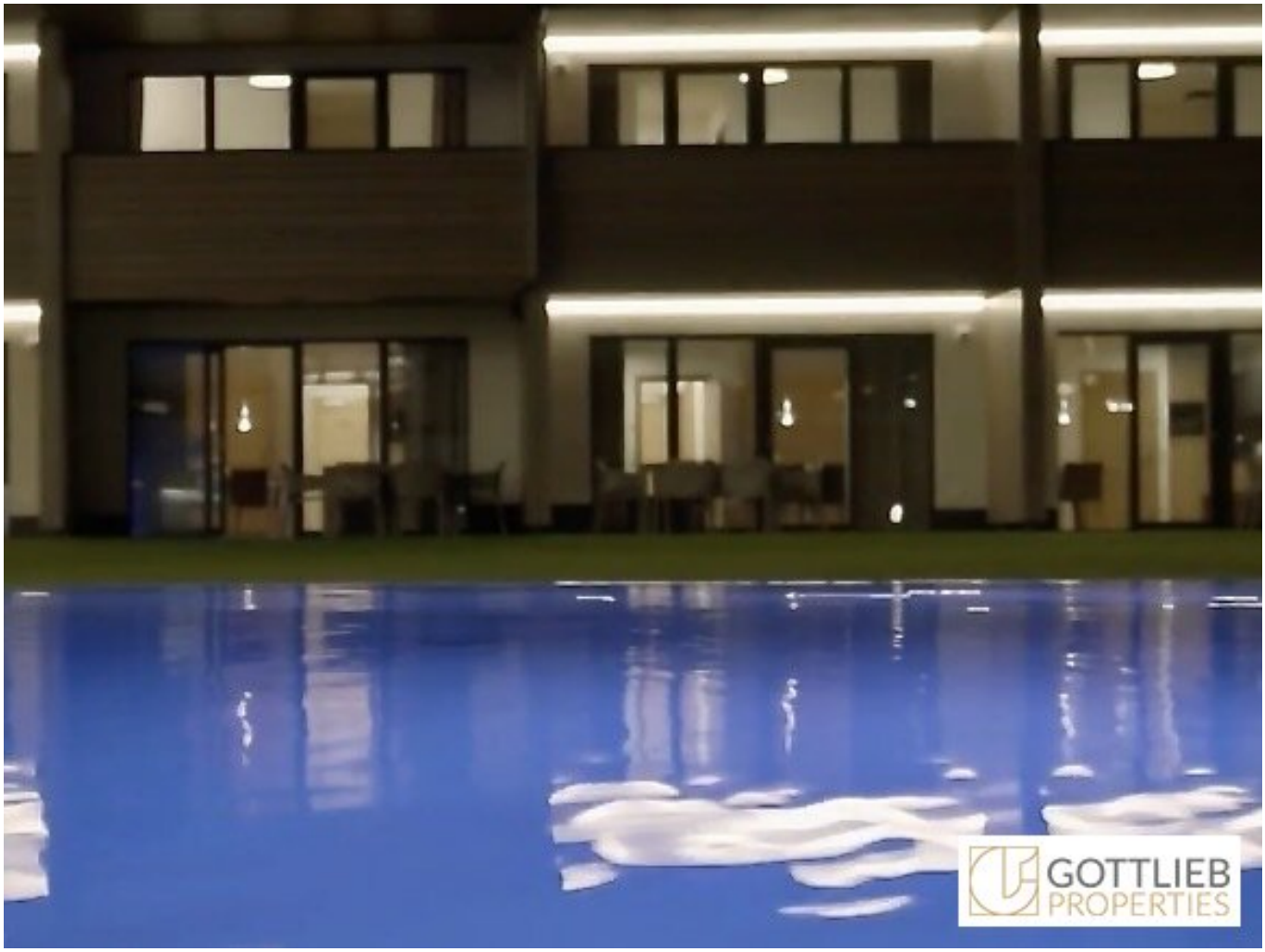

WELLNESS AREA
GOTTLIEB
PROPERTIES

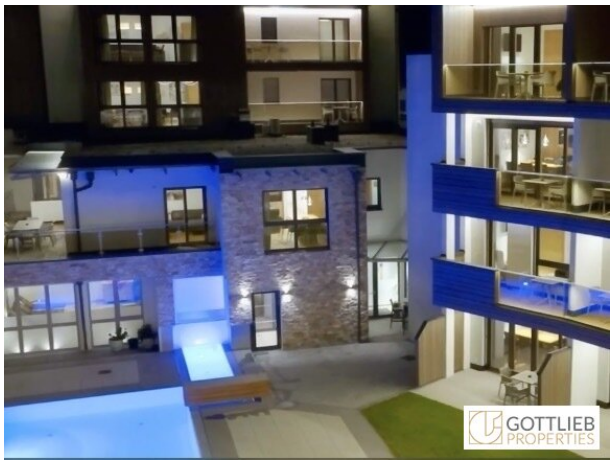

GOTTLIEB
PROPERTIES








GOTTLIEB
PROPERTIES


GOTTLIEB
PROPERTIES

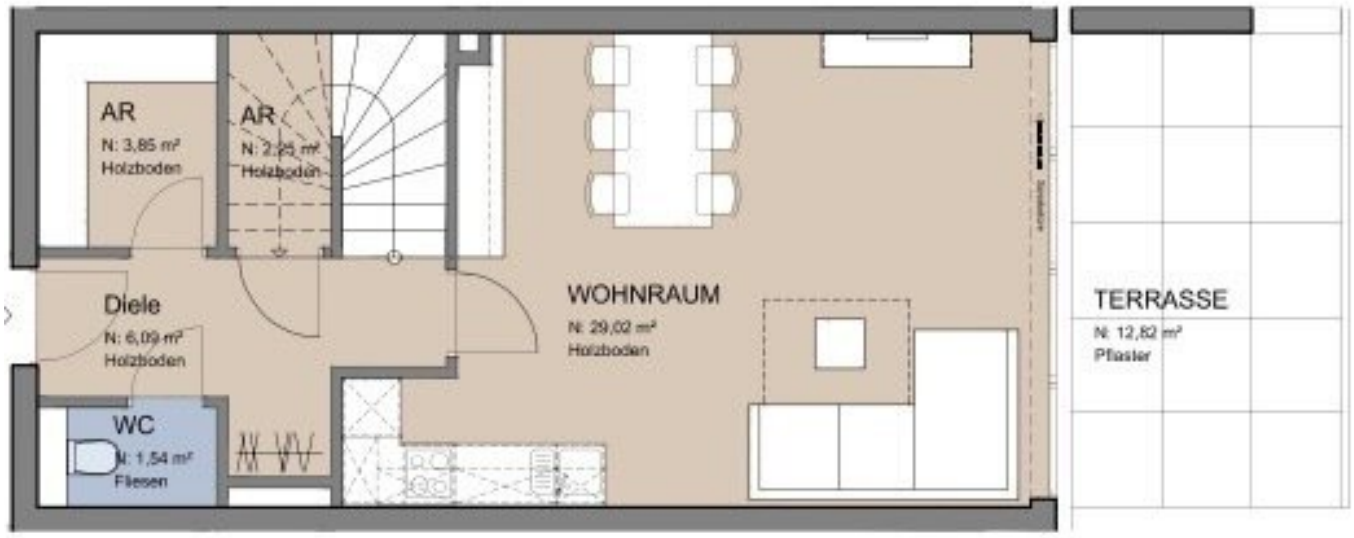

E-CHARGING STATIONS
GOTTLIEB
PROPERTIES








GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB PROPERTIES



GOTTLIEB PROPERTIES

Objektbeschreibung

Mitten im wunderschönen Salzburger Pinzgau, nahe der Stadtgemeinde Zell am See, gelangt diese helle, sehr gut geschnittene 3-Zimmer-Etagenwohnung mit Terrasse und Balkon in einem im Jahre 2019 errichteten Architektenhaus zum sofortigen Verkauf. Sowohl die **exklusive Lage mit Fernblick zum Kitzsteinhorn** als auch die Hochwertigkeit der verwendeten Materialien sprechen für sich.

Die Wohnung besticht nicht nur durch den perfekten Grundriss mit einer überaus gelungenen Raumaufteilung, sondern ebenso durch ihre Südwest-Ausrichtung. Die wunderschöne Terrasse und der gemütliche Balkon vermitteln zusätzlich ein außergewöhnlich behagliches sowie **naturnahes Lebensgefühl am fußläufig erreichbaren Zeller See, eingebettet in eine atemberaubende und beeindruckende Berglandschaft.**

Der Wohnung ist ein Abstellraum im Keller zugeordnet.

Ein Auto-Stellplatz ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

+ Grünruhelage

+ ca. 90 m² Wohnfläche

+ ca. 10 m² Balkon

+ ca. 13 m² Terrasse

Erdgeschoss:

+ Entrée

+ ca. 29 m² Wohn-Ess-Bereich mit direktem Ausgang auf die südwestseitige Terrasse

+ offene Wohnküche

+ zwei Abstellräume

+ separate Gästetoilette mit Handwaschbecken

+ Treppenaufgang in das Obergeschoss

Obergeschoss:

+ ca. 22 m² Master-Bedroom mit angeschlossenem Schrankbereich, Duschbad und direktem Ausgang auf den Südwest-Balkon

+ ca. 14 m² weiteres Schlafzimmer mit separatem Duschbad

Ausstattung

+ zentrale Photovoltaik-Anlage

+ Wärmetauscher für Warmwasser im Apartment

+ Gas-Fußbodenheizung bzw. Konvektoren

+ Vollholz-Eichenparkettböden

+ Bodenfliesen in den Nassräumen

+ Holz-Dielen auf Terrasse und Balkon

+ komplett eingerichtetes Apartment mit österreichischen Qualitätsmöbeln

+ voll ausgestattete Küche mit Induktionsherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank

+ zwei Bäder mit bodengleichen Duschen, Waschbecken, Handtuchwärmer sowie Toilette

+ separate Toilette mit Handwaschbecken

+ Terrassen- und Balkonausstattung mit Außenbeleuchtung und Steckdosen

+ Safe

+ Sicherheitstüre

+ Video-Gegensprechanlage

+ Auto-Stellplatz bereits im Kaufpreis inkludiert

+ Gemeinschaftsgarten

+ beheizter Outdoorpool

+ Wellnessbereich

+ zwei Saunas

+ zwei Infrarot-Kabinen

+ beheizter Skiraum mit Außenzugang sowie

+ absperrbarer Skischuh-Schrank mit beheiztem Schuh-Trockner für jedes Apartment

+ Wasch- und Trockenraum

+ Ladestationen für Elektroautos

+ der Wohnung ist ein Abstellraum im Keller zugeordnet

Renditeberechnung

Der Netto-Erlös inklusive Einrichtung beträgt ca. € 85.000.

Nach Abzug der Betriebskosten, laufenden Kosten, Vermietung und Management-Fee beträgt die Netto-Rendite ca. 6,22 % bzw. ca. € 61.000,00 p.a.

Verkehrsanbindung

+ Tauern-Autobahn A10

+ Bundesstraßen B311, B168 sowie B107

+ Westautobahn A1

+ Zugverbindung EC und IC

Die Stadt Salzburg erreicht man mit dem PKW in weniger als einer Stunde.

Lage und Infrastruktur

Der Pinzgau mit den Städten Zell am See, Kaprun, Saalbach-Hinterglemm und Saalfelden ist als Teil des Bundeslandes Salzburg einer der wichtigsten Fremdenverkehrsgebiete für den Ganzjahres-Tourismus.

Aufgrund der geographischen Lage am Alpenhauptkamm und der Nähe zum Naturschutzgebiet der Hohen Tauern, dem Großglockner und den Krimmler Wasserfällen war und ist diese Region ein beliebtes Urlaubs- und Ausflugsziel, welches auch heutzutage nichts von seiner rauen, jedoch idyllischen Romantik verloren hat. **Zu jeder Jahreszeit können Naturliebhaber und Erholungssuchende die Wanderrouten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erkunden oder im Winter weitläufige Skigebiete wie z.B. die Schmittenhöhe, Saalbach-Hinterglemm, Leogang, Fieberbrunn sowie das Kitzsteinhorn genießen.**

Strandbäder rund um den Zeller See, Paragliding, Tennisplätze, der Flugplatz und der Golfclub Zell am See befinden sich im Nahgebiet in Schüttdorf.

Zell am See mit seinem naturgeschützten Zeller See und der Schmittenhöhe ist ein kleines romantisches Städtchen mit großem Charme. Die Stadt verfügt über ein Landesklinikum, Ärzte, Kindergärten, Volksschulen sowie das Gymnasium BG / BRG Zell am See. Ebenso ist ein flächendeckendes Angebot an Geschäften, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben gewährleistet.

Sonstiges

Der Verkaufspreis versteht sich exklusive 20% Umsatzsteuer.

Im selben Gebäude kommen weitere Wohnungen zwischen 90,21 m2 und 187,79 m2 Wohnfläche plus Terrassen zum sofortigen Verkauf.

Die Fotos stammen von einem anderen Apartment mit gleichem Grundriss im selben Hause und entsprechen der Einrichtung.

Heizkosten und Warmwasser sind verbrauchsabhängig und es handelt es sich hier um Akontozahlungen.

Die Wohnung eignet sich ausgezeichnet als Anlage- bzw. Vorsorgewohnung - Preis auf Anfrage.

Das Apartment wird möbliert übergeben.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem

Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <2.500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap