Ferienapartmenthaus mit 6 Wohnungen (touristische Vermietung) in Gaal bei Spielberg !!!

Objektnummer: 6451/159

Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ingering II 13A
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8731 Gaal
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	549,15 m²
Zimmer:	20
Bäder:	8
WC:	8
Garten:	952,00 m²
Keller:	128,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	1.699.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.093,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

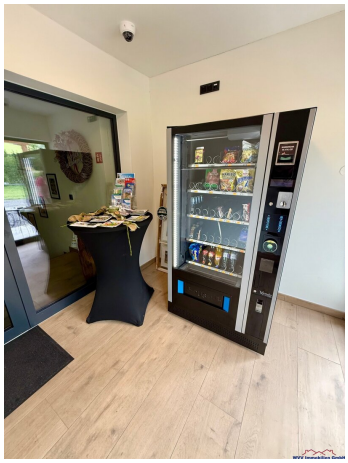
Ihr Ansprechpartner

Kristian ZIMMERMANN

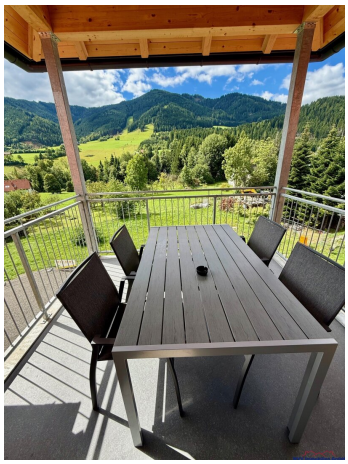
WVV Immobilien GmbH

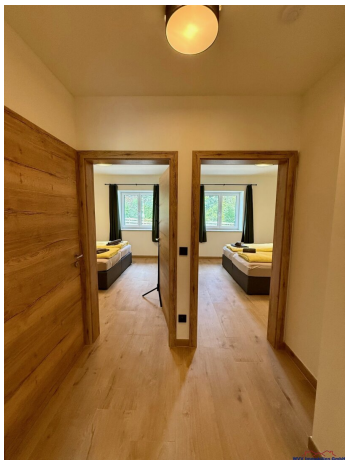
WVV Immobilien GmbH

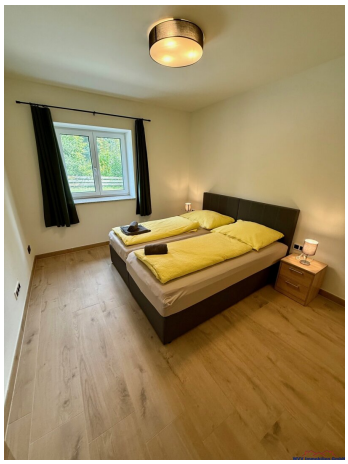
WELCOME
SKIFANS
steiermaxx
+43 664 88 47 27 17
WWW.STEIERMAXX.AT
APARTMENTS



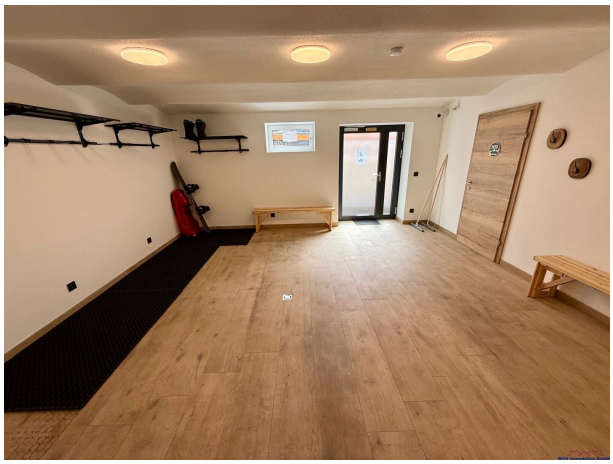
TOP 1







WWV Immobilien GmbH



Technik
WVV Immobilien GmbH

ANSICHT SÜD-OSTEN M1:100

ANSICHT NORD-OSTEN M1:100

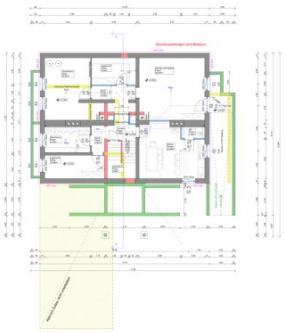
ANSICHT NORD-WESTEN M1:100

ANSICHT SÜD-WESTEN M1:100

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS M1:100

Kellergeschoß FFOK = 2,75m

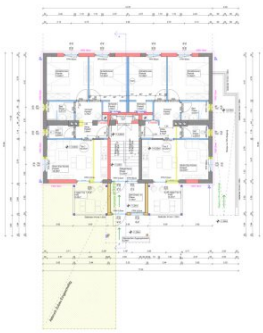
Kellergeschoß	
Bruttogeschoßfläche =	158,8m²
Wohnnutzfläche =	135,8m²



GRUNDRISS ERDGESCHOSS M1:100

Erdgeschoß FFOK = 0,00m

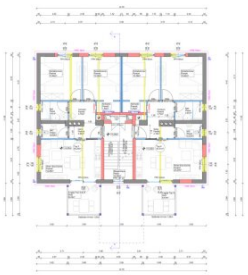
Erdgeschoß	
Bruttogeschoßfläche =	158,8m²
Wohnnutzfläche =	135,8m²



GRUNDRISS 1 OBERGESCHOSS M1:100

1. Obergeschoß FFOK =+2,55m

1. Obergeschoß	
Bruttogeschoßfläche =	158,8m²
Wohnnutzfläche =	135,8m²



GRUNDRISS DACHGESCHOSS M1:100

Dachgeschoß FFOK=+6,40m

1. Obergeschoß	
Bruttogeschoßfläche =	158,8m²
Wohnnutzfläche =	135,8m²

Legende			
	Metall		Beton
	Mauerwerk		Holz
	Bestand		Abbruch
	Trockenbau	VWS	Dämmung

Koten prüfen! Naturmaße nehmen! Sämtliche tragenden Bauteile lt. Statik
Sämtliche Bestandsbauteile auf Ihre Tragfähigkeit - Statik überprüfen
Bauteilaufbauten Bauphysikalisch überprüfen!

Bebauungsgrad =	Gebäudefläche	186,27m²	= 0,165
	Baugrundfläche	1142,00m²	
Bebauungsdichte =	BGFL EG+DG+DG	558,81m²	= 0,472
	Baugrundfläche	1142,00m²	

Lageplan M1:500

Die Errichtung des Gebäudes erfolgt II OIB Richtlinie
Aufgrund der Fluchtniveaus (größer 7m) und der Anzahl der Wohneinheiten (größer 5 Einheiten) erfolgt die Zuordnung in die GK 4
Sämtliche daraus resultierende Anforderungen an Bauteile sowie die technischen Einrichtungen sind gemäß OIB und gültigen Normen zu erfüllen.

SCHNITT A-A M1:100

Bauteilaufbauten

Bruttogeschoßflächenberechnung

Kellergeschoß

Kellergeschoß - 135,8m²

1. Obergeschoß

1. Obergeschoß - 135,8m²

Erdgeschoß

Erdgeschoß - 135,8m²

Dachgeschoß

Dachgeschoß - 135,8m²

Nettogeschossfläche:

Kellergeschoß	= 135,8m²
Erdgeschoß	= 135,8m²
Obergeschoß	= 135,8m²
Dachgeschoß	= 135,8m²
Gesamtfläche	= 543,1m²

Bruttogeschoßfläche Gesamt:

Kellergeschoß	10,35m*11,95m =	= 174,25m²
Erdgeschoß	10,35m*11,95m - 0,50*2,80m =	= 171,95m²
Obergeschoß	10,11m*11,07m =	= 179,25m²
Dachgeschoß	10,11m*11,07m =	= 179,25m²
		= 705,70m²
Gesamtfläche		= 713,12m²

HICKEL®
Holzbau • Zimmerei • Tischlerei
Gastenstraße 9, 8130 Kirchbach
Telefon.: 03512/8250-0 Fax.: DW-17 email: holzbau@hickel.at

Einreichplan

Art des Bauverfahrens:

Sanierung und Umbau des bestehenden Gebäudes
Ingering II 15a "Locker-Haus"

Katastergemeinde:	61114 Ingering II
Grundstücksnummer:	4/4229
Einlagezahl:	170

Bauwerber:	**Grundeigentümer:**
Firma Wohnmosaik GmbH (FN 481171d) Obergagasse 1 2345 Oberlaaaen	Firma Wohnmosaik GmbH (FN 481171d) Obergagasse 1 2345 Oberlaaaen
Planverfasser:	**Bauführer:**
Holzbau Hickel GmbH & Co KG Gastenstraße 9 8130 Kernstbeet	
Baubehörde:	**Planart & Maßstab:**
	Grundriß und Ansichten M1:100 Schnitt M1:100 Lageplan Maßstab 1:500
	Beilagen: Baubeschreibung Installationsplan

WVV Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Ferienapartmenthaus in der malerischen Gemeinde Gaal in der Steiermark!

Dieses beeindruckende und neuwertige Apartmenthaus (Baujahr: 2024) bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Nutzfläche von rund 549,15 m² mit 6 Ferienwohnungen und 1 Privatwohnung sowie diversen Nebenräumen, sondern auch ein einzigartiges Lebensgefühl, das Sie in jedem Winkel spüren werden.

Damit erwerben Sie nicht nur ein Investitionsobjekt, sondern auch ein Stück Lebensqualität. Das neuwertige Haus besticht durch seine 6 Ferienwohnungen und 1 Privatwohnung mit insgesamt 20 Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob für die gewerblichliche bzw. touristische Apartmentvermietung oder als Mehrgenerationenhaus – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Der Garten und die umliegende Natur laden zum Entspannen und Verweilen sowie Wandern ein, während Ihnen die Loggien der 6 Ferienwohnungen einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge, die grüne Landschaft und die Weite des Himmels ermöglichen. Genießen Sie den Fernblick, der Ihnen jeden Tag ein Stück Natur näher bringt.

Die Innenausstattung lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Steinfliesen in Parkettoptik verleihen den Räumen ein stilvolles Ambiente. Die offenen und modernen Einbauwohnküchen sind der perfekte Ort, um kulinarische Meisterwerke zu kreieren und gesellige Abende mit Familie und Freunden zu verbringen. Mit insgesamt 8 Bädern und Toiletten ist auch für den Komfort aller Bewohner gesorgt.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Ein Bus bringt Sie schnell und bequem zu den umliegenden Orten. In der Nähe finden Sie zudem wichtige Einrichtungen, die den Alltag erleichtern.

Dieses Apartmenthaus in Gaal bei Spielberg ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, der Gemeinschaft und Lebensqualität verbindet. Lassen Sie sich von der Schönheit der Natur und der Ruhe der Umgebung verzaubern.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Investitionsjuwel in der Steiermark!

Wohn- und Nutzflächen:

Erdgeschoss:

Ferienwohnung (Top-Nr. 1 mit Vorraum, Wohnessküche und Loggia, 2 Schlafzimmer sowie Bad und getrennte Toilette): rund 60,55 m² (zuzüglich Loggia mit rund 8,43 m²)

Ferienwohnung (Top-Nr. 2 mit Vorraum, Wohnessküche und Loggia, 2 Schlafzimmer sowie Bad und getrennte Toilette): rund 63,20 m² (zuzüglich Loggia mit rund 8,43 m²)

Obergeschoss:

Ferienwohnung (Top-Nr. 3 mit Vorraum, Wohnessküche und Loggia, 2 Schlafzimmer sowie Bad und getrennte Toilette): rund 60,20 m² (zuzüglich Loggia mit rund 8,43 m²)

Ferienwohnung (Top-Nr. 4 mit Vorraum, Wohnessküche und Loggia, 2 Schlafzimmer sowie Bad und getrennte Toilette): rund 63,01 m² (zuzüglich Loggia mit rund 8,43 m²)

Dachgeschoss:

Ferienwohnung (Top-Nr. 5 mit Vorraum, Wohnessküche und Loggia, 2 Schlafzimmer sowie Bad und getrennte Toilette): rund 61,35 m² (zuzüglich Loggia mit rund 8,43 m²)

Ferienwohnung (Top-Nr. 6 mit Vorraum, Wohnessküche und Loggia, 2 Schlafzimmer sowie Bad und getrennte Toilette): rund 64,06 m² (zuzüglich Loggia mit rund 8,43 m²)

Kellergeschoss:

Privatwohnung (Wohnessküche, Schlafzimmer sowie Bad und Toillette): rund 36,59 m²

Stüberl (Wohnessküche): rund 24,46 m²

Technik- und Waschraum: rund 27,68 m²

Fahrrad- und Skiabstellraum (samt angeschlossenes Bad und Toilette): rund 32,69 m²

Gesamtnutzfläche (inklusive allen Nebenräumen und Stiegenhaus):

rund 549,15 m² (Erdgeschoss: 144,81 m², Obergeschoss: 136,67 m², Dachgeschoss: 138,87 m² und Kellergeschoss: 128,80 m²)

Zusammenfassend verfügt die gegenständliche Ferienimmobilie über:

- neuwertiges Apartmenthaus (Baujahr: 2024) mit 6 Ferienwohnungen samt Loggien (touristische Vermietung) und 1 Privatwohnung sowie diverse Nebenräume;
- hochwertige Ziegelmassivbauweise mit Wärmedämmung sowie Walmdach;
- 3-glasige Holz-Aluminium-Isolierglasfenster mit elektrischen Rollläden;
- Fernwärmeheizung (Biomasse);
- helle lichtdurchflutete Zimmer;
- sehr gepflegte Steinfliesenböden in Parkettoptik;
- Schlüsselsafe für Zutrittskarten (Selfcheckin und -checkout);
- Videoüberwachung;
- Vollmöblierung;
- 8 Bäder mit barrierefreien Duschen und Waschtischen;
- 8 getrennte Toiletten;
- 8 Abstellräume;
- großer Fahrrad- und Skiabstellraum;
- großes Stüberl;

- Technikraum und Waschküche;

- großer Garten mit ausreichend Kfz-Abstellplätze rund um das Haus.

Abschließend ist der gegenständliche Immobilienkauf sowohl als Asset- oder Sharedeal (= Liegenschaftskauf oder GmbH-Anteilskauf) möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <100m
Apotheke <6.875m
Krankenhaus <9.450m

Kinder & Schulen
Schule <7.350m
Kindergarten <100m

Nahversorgung
Supermarkt <1.100m
Bäckerei <1.150m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <1.075m
Post <1.100m
Geldautomat <6.800m
Polizei <7.200m

Verkehr
Bus <25m
Autobahnanschluss <8.300m
Flughafen <8.350m
Bahnhof <9.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap