Bestlage Pinzgau mit ca. 5% Rendite! Sonniges 5-Zimmer-Penthouse mit Loggia sowie beheiztem Aussenpool



Objektnummer: 3886

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5700 Zell am See
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	187,79 m²
Nutzfläche:	194,14 m²
Zimmer:	5
Bäder:	4
WC:	4
Stellplätze:	2
Keller:	3,25 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	2.489.500,00 €
Kaufpreis / m²:	12.823,22 €
Betriebskosten:	717,80 €
Heizkosten:	107,87 €
USt.:	99,27 €

Infos zu Preis:

Zwei Auto-Stellplätze sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

















































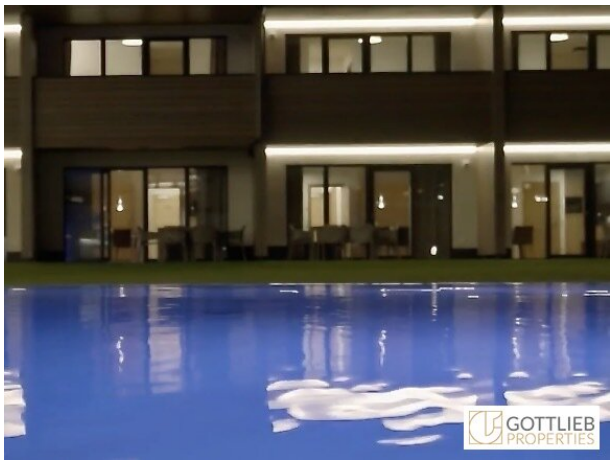

WELLNESS AREA
GOTTLIEB
PROPERTIES

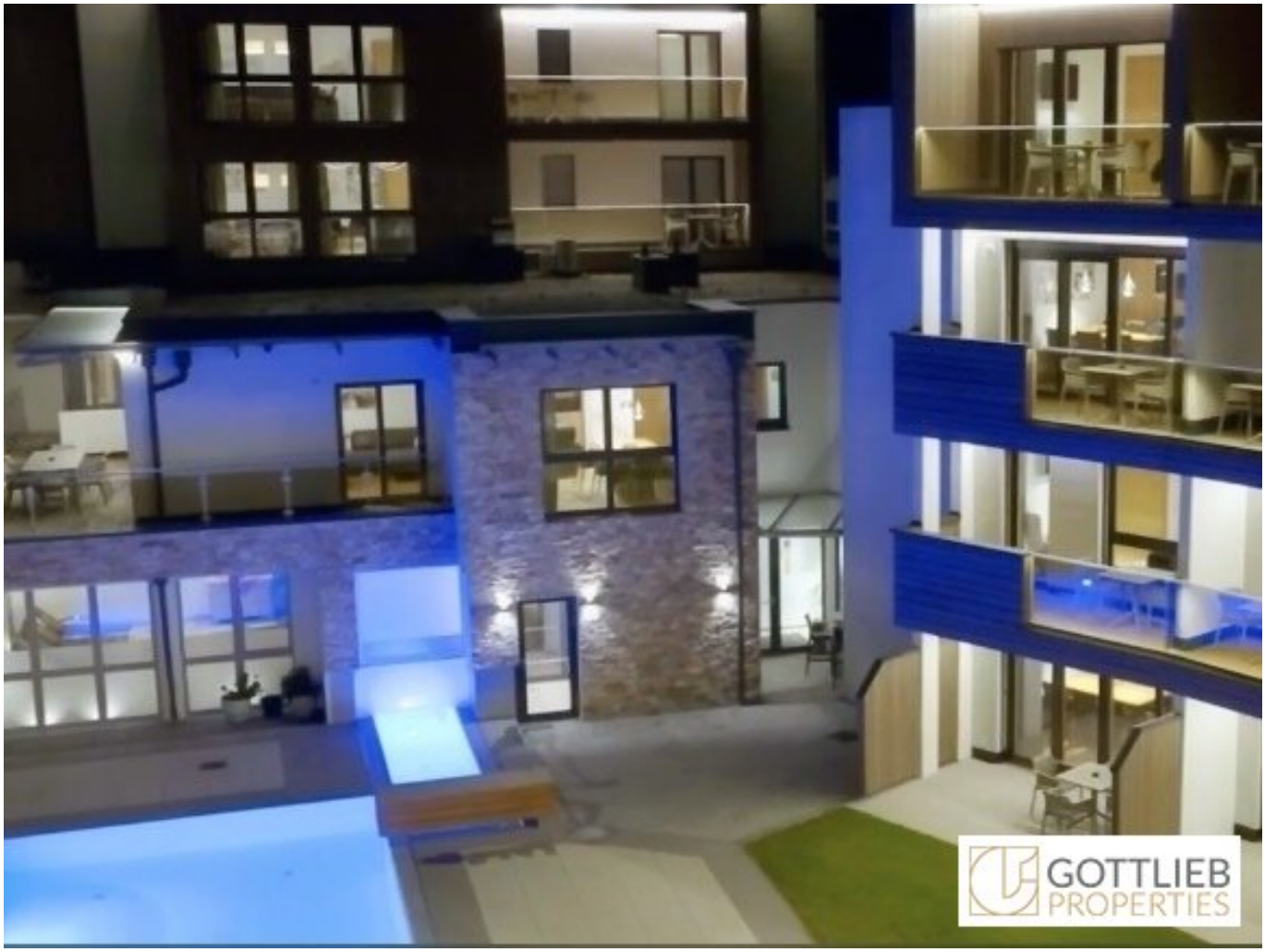

GOTTLIEB
PROPERTIES


GOTTLIEB
PROPERTIES


GOTTLIEB
PROPERTIES


GOTTLIEB
PROPERTIES


GOTTLIEB
PROPERTIES

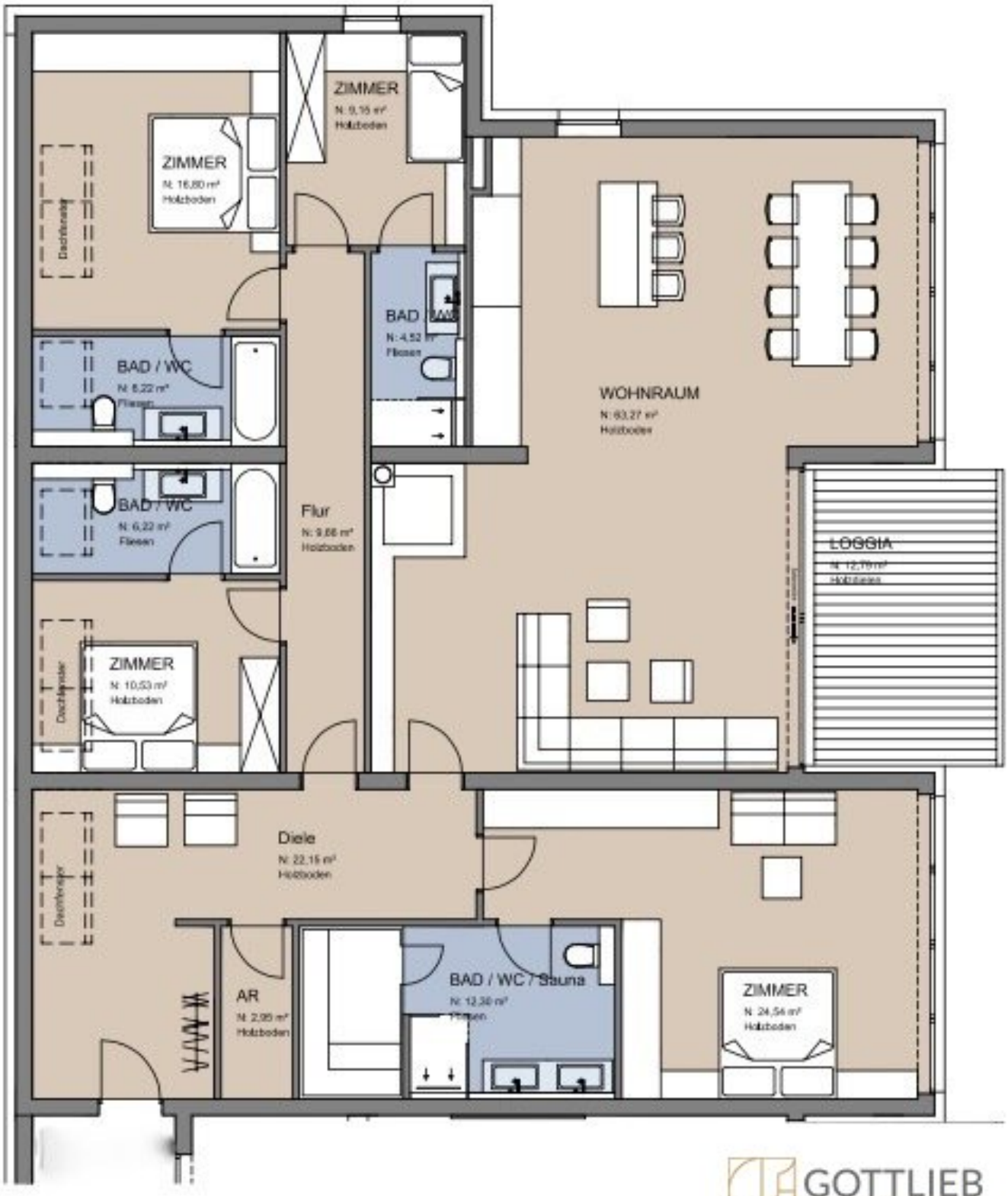

GOTTLIEB
PROPERTIES


E-CHARGING STATIONS
GOTTLIEB
PROPERTIES


GOTTLIEB
PROPERTIES


GOTTLIEB
PROPERTIES


GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB PROPERTIES

Objektbeschreibung

Mitten im wunderschönen Salzburger Pinzgau, nahe der Stadtgemeinde Zell am See gelangt dieses helle, sehr gut geschnittene 5-Zimmer-Penthouse mit **südwestseitiger Loggia** 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 optimalen Grundriss mit einer überaus gelungenen Raumaufteilung, sondern ebenso durch ihre Südwest-Ausrichtung. Die geräumige Loggia vermittelt 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.

Zwei Auto-Stellplätze sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

+ Grünruhelage

+ ca. 188 m² Wohnfläche

+ ca. 13 m² Loggia

+ ca. 22 m² Entrée

+ ca. 63 m² großer Wohn-Ess-Bereich mit direktem Ausgang auf die südwest-seitige Loggia

+ offene Wohnküche

+ ca. 25 m² großer Master-Bedroom

+ **angeschlossenes Duschbad mit Sauna**, Doppelwaschbecken, Handtuchwärmer und Toilette

+ ca. 10 m² Flur zu den weiteren Schlafräumen

+ zwei ca. 11 m² und 17 m² große Schlafzimmer

+ zwei angeschlossene Tageslichtbäder mit Badewanne, Waschbecken, Handtuchwärmer und Toilette

+ weiteres ca. 10 m² großes Schlafzimmer

+ angeschlossenes Duschbad mit Waschbecken, Handtuchwärmer und Toilette

+ ca. 3 m² Abstellraum

Ausstattung

+ zentrale Photovoltaik-Anlage

+ Wärmetauscher für Warmwasser im Apartment

+ Gas-Fußbodenheizung bzw. Konvektoren

+ Vollholz-Eichenparkettböden

+ Bodenfliesen in Nassräumen, Entrée und Abstellräumen

+ Holz-Dielen auf der Loggia

+ komplett eingerichtetes Apartment mit österreichischen Qualitätsmöbeln

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

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

+ Sauna im Master-Bathroom

+ zwei Tageslicht-Wannenbäder mit Waschbecken, Handtuchwärmer sowie Toilette

+ Ausstattung im Außenbereich mit Beleuchtung und Steckdosen

+ Safe

+ Sicherheitstüre

+ Video-Gegensprechanlage

+ zwei Auto-Stellplätze bereits im Kaufpreis inkludiert

+ Gemeinschaftsgarten

+ beheizter Outdoorpool

+ Wellnessbereich

+ zwei weitere 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. € 178.500.

Nach Abzug der Betriebskosten, laufenden Kosten, Vermietung und Management-Fee beträgt die Netto-Rendite ca. 5,16 % bzw. ca. € 128.000 p.a.

Verkehrsanbindung

+ Tauernautobahn 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.

Weitere Wohnungen können nach Vereinbarung in das Investoren-Paket integriert werden.

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

Die Wohnungen eignen sich ausgezeichnet als Anlage- bzw. Vorsorgewohnungen - Preis auf Anfrage.

Die Apartments werden 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