Investieren in Schladming – Drei Wohneinheiten mit exzellentem Potenzial für touristische Vermietung



Objektnummer: 545

Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8970 Schladming
Baujahr:	2015
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	154,22 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.390.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Köll

ALTIOR GmbH
Derra de Moroda Straße 18
5020 Salzburg




































Sweet




HOME
Sweet
HOME

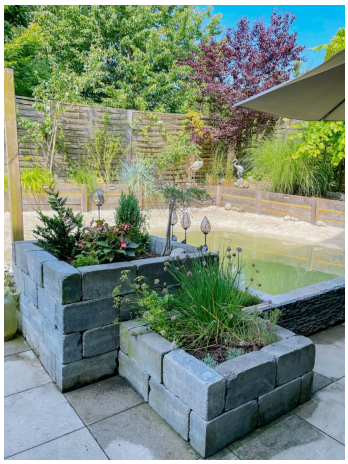






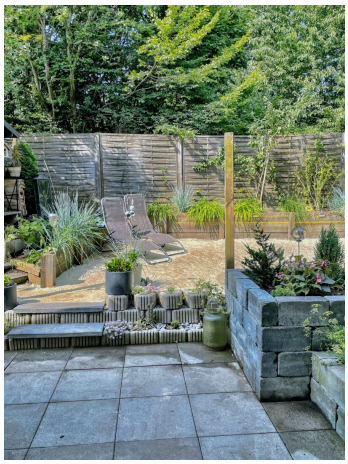


























Erdgeschoss



Obergeschoss



Objektbeschreibung

Das im Jahr **2015 neu errichtete Wohnhaus** umfasst **drei vollständig getrennte Wohneinheiten** – ein Top im Erdgeschoss sowie zwei Tops im Obergeschoss. Die klare Trennung der Einheiten ermöglicht eine **äußerst flexible Nutzung**:

- touristische Vermietung aller Einheiten
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- oder klassische Dauervermietung

Die durchdachte, smarte Raumaufteilung sowie die vorhandene Möblierung ermöglichen eine **sofortige Nutzung ohne weiteren Investitionsaufwand**.

Die **gesamte Einrichtung verbleibt – ausgenommen persönliche Gegenstände – im Haus**, was insbesondere für Anleger ein großer Vorteil ist.

Die Wohneinheiten im Detail

Erdgeschoss – Großzügige 2-Zimmer-Einheit mit Garten

- **Wohnnutzfläche:** ca. 95,02 m²
- Wohn-Ess-Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer

- Separates WC bzw. Abstellbereich (grundrissabhängig)

- Freifläche: Terrasse mit anschließendem Garten

Diese Einheit eignet sich ideal für Familien oder längere Aufenthalte und lässt sich hervorragend als **hochwertige Ferienwohnung** positionieren.

Obergeschoss – Zwei kompakte 2-Zimmer-Einheiten

Top 1 – mit Balkon

- **Wohnnutzfläche:** ca. 30,98 m²

- Wohn-Ess-Küche, Schlafzimmer, Badezimmer

- Balkon

Top 2 – kompakte Einheit

- **Wohnnutzfläche:** ca. 28,22 m²

- Wohn-Ess-Küche, Schlafzimmer, Badezimmer

??????

Beide Einheiten sind optimal auf die Bedürfnisse von **Paaren, Singles oder Kurzzeitgästen** abgestimmt und zeichnen sich durch eine sehr gute Vermietbarkeit aus.

Ausstattung & Außenbereiche

- Baujahr **2015**
- Voll möbliert (mit Ausnahme persönlicher Gegenstände)
- Einbauküchen in allen Einheiten
- Pflegeleichte **Acrylböden**
- Badezimmer mit **verfliesten Wänden**
- **Heiz- und Klimageräte** zur Beheizung und Kühlung
- **Vier Außenstellplätze**
- Garten mit **kleinem Naturpool**
- Gartenhäuschen für Geräte & Zubehör

Die Außenbereiche steigern die Aufenthaltsqualität deutlich – ein klarer Mehrwert für Feriengäste und damit ein zusätzlicher **Ertragsfaktor**.

Besonders attraktiv für Anleger

- Drei **funktional getrennte Wohneinheiten**
- Ideale Voraussetzungen für **touristische Vermietung**

- Toplage: Bahnhof & Gondel fußläufig erreichbar
- Ganzjahresdestination mit starker Nachfrage
- Neubau (2015) – kein kurzfristiger Sanierungsbedarf
- Voll möbliert – sofort vermietbar
- Flexible Nutzung: touristisch, gemischt oder dauerhaft
- Vier Stellplätze – selten in dieser Lage

Fazit

Diese Immobilie in Schladming bietet eine **außergewöhnlich starke Kombination aus Lage, Flexibilität und nachhaltigem Vermietungspotenzial**. Die Nähe zu Gondel und Bahnhof, die klare Trennung der Einheiten sowie die Ganzjahresattraktivität des Standorts machen dieses Objekt zu einer **hochinteressanten Anlageimmobilie** – sowohl für touristische Konzepte als auch für hybride Nutzungsmodelle.

? **Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap