

# **Luxus Investment in Werfenweng ! 4-Zimmer-Apartment mit Garten, Whirlpool & En-Suite-Bädern**



**Objektnummer: 8359/286**

**Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	21,13 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	720.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.969,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannes Pletz**

HAPPYIMMO GmbH  
Maria Theresien-Gasse 6/9  
2340 Mödling





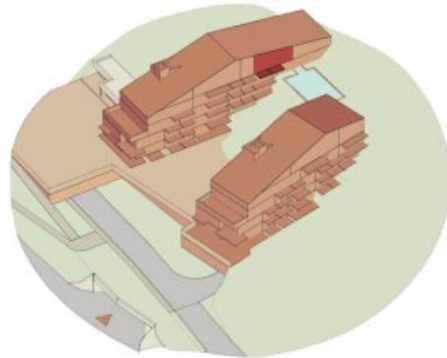


# KALM

WERFENWENG

Haus 1 | Ebene 7

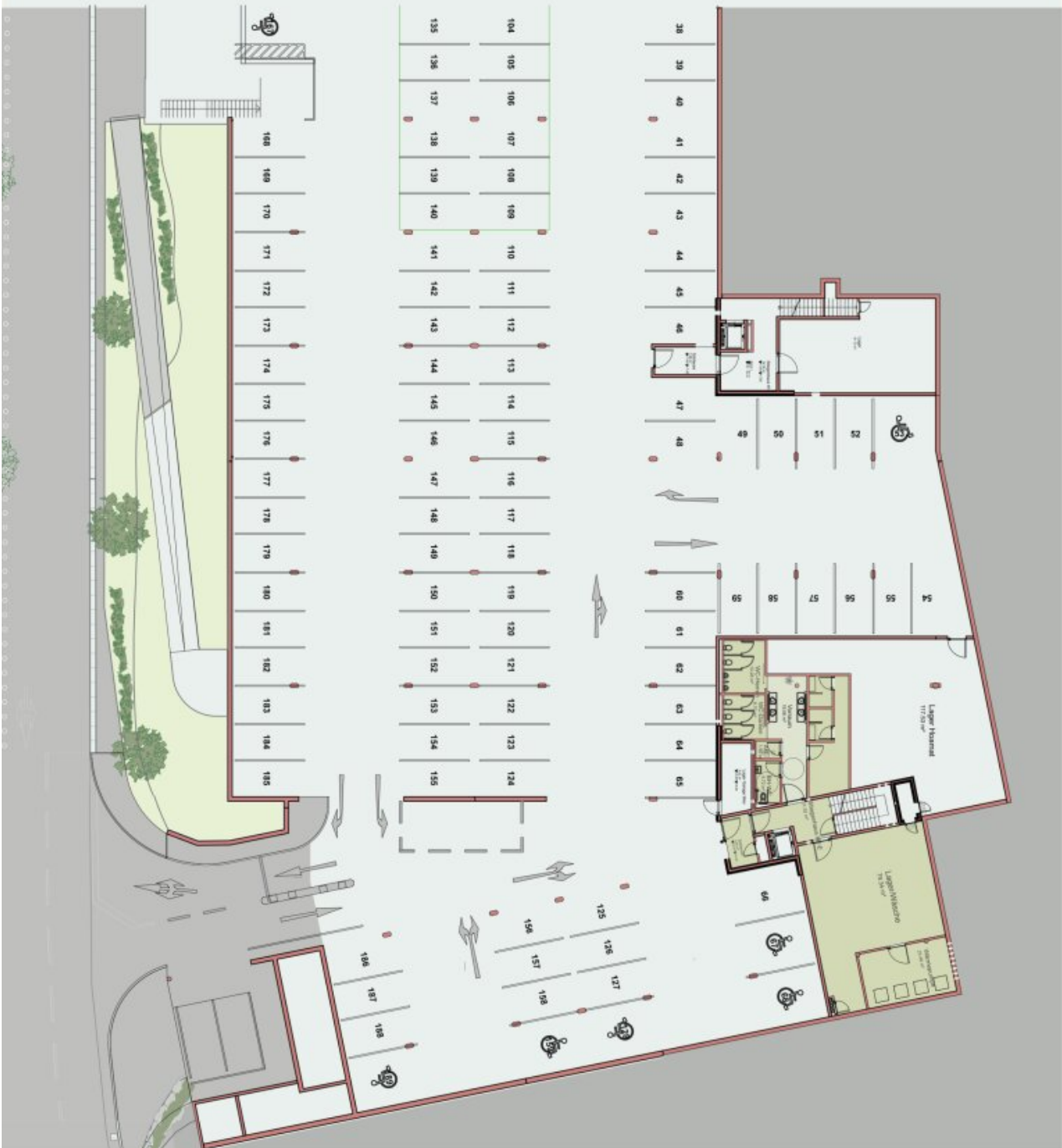
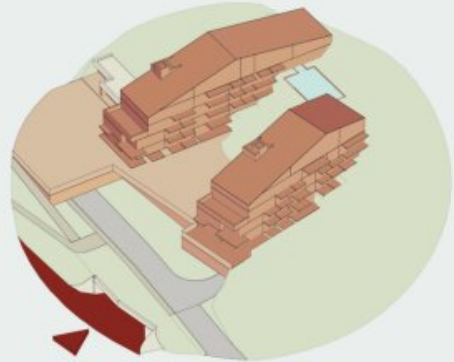
Top 18 **103,3 m<sup>2</sup>**



Aufenthaltsbereich	<b>32,16 m<sup>2</sup></b>	Zimmer 3	<b>20,57 m<sup>2</sup></b>
Bad 1	<b>4,45 m<sup>2</sup></b>	Bad 3	<b>3,77 m<sup>2</sup></b>
WC 1	<b>1,26 m<sup>2</sup></b>	WC 3	<b>1,62 m<sup>2</sup></b>
Zimmer 1	<b>17,09 m<sup>2</sup></b>	Balkon 1	<b>11,39 m<sup>2</sup></b>
Bad 2	<b>4,58 m<sup>2</sup></b>	Terasse 1	<b>27,94 m<sup>2</sup></b>
WC 2	<b>1,26 m<sup>2</sup></b>	Garten	<b>21,13 m<sup>2</sup></b>
Zimmer 2	<b>12,93 m<sup>2</sup></b>		
Vorraum	<b>3,61 m<sup>2</sup></b>		

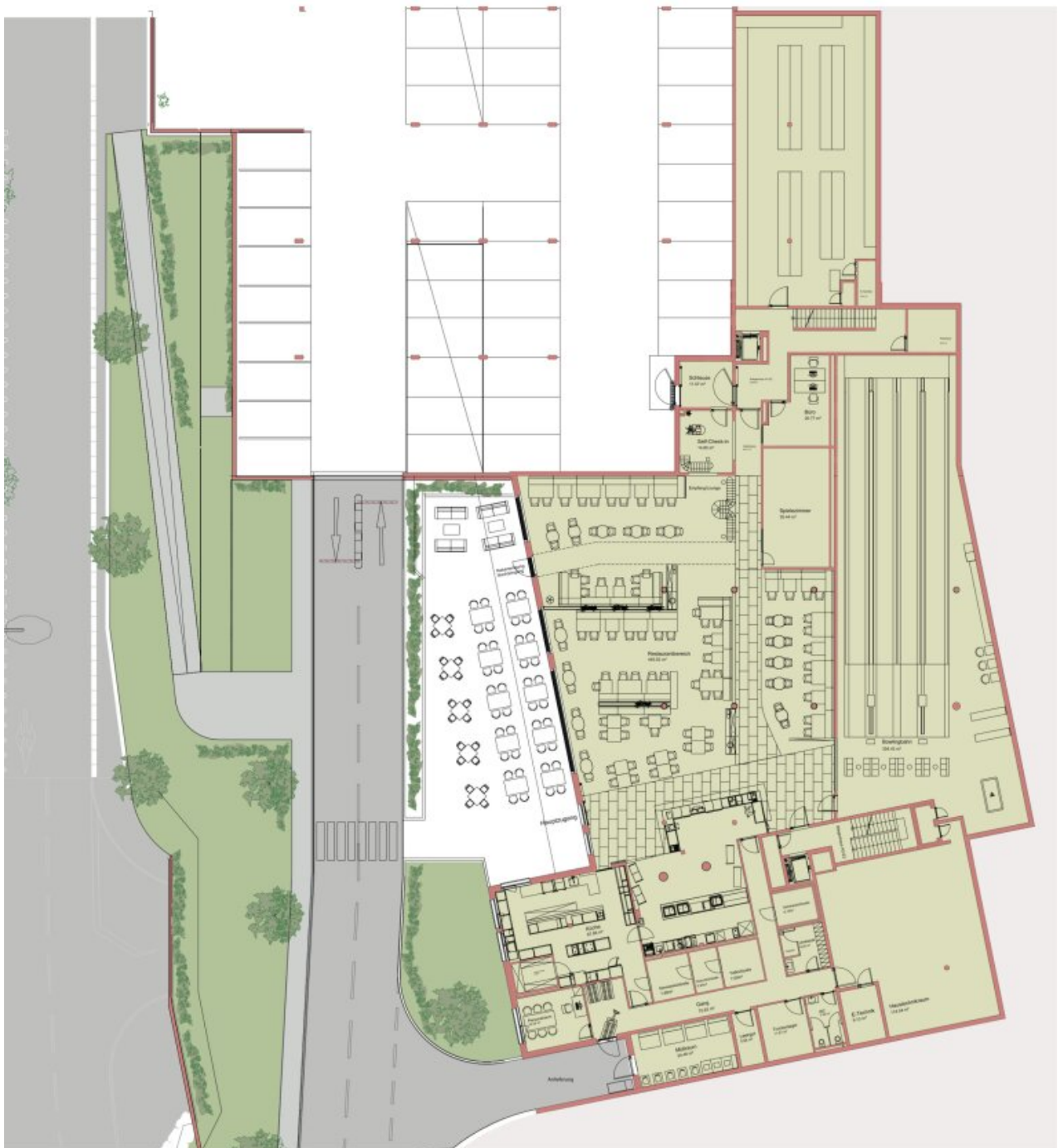
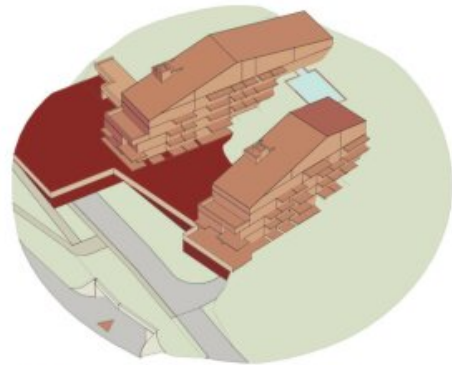


# Garagenstellplätze

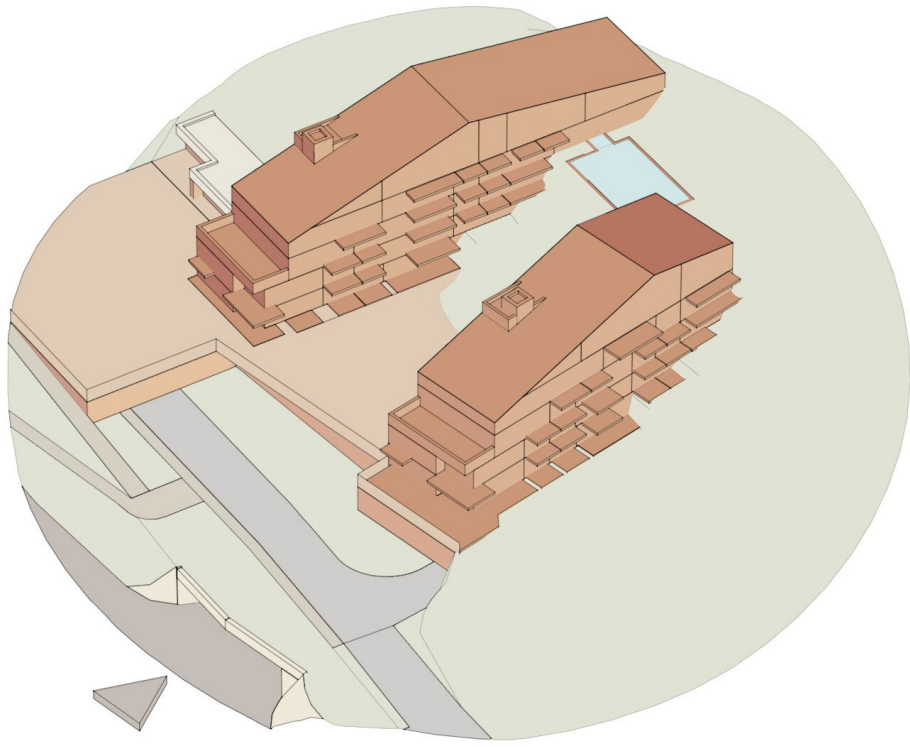


# Grundriss

Restaurantbereich	445,52 m <sup>2</sup>
Terrasse	220,18 m <sup>2</sup>
Bowlingbahn	304,42 m <sup>2</sup>
Spielezimmer	35,44 m <sup>2</sup>
Verbindung	44,21 m <sup>2</sup>
Parkplätze in E2	49







## Objektbeschreibung

### Apartment Vorstellung:

Zum Verkauf steht ein **exklusives 4-Zimmer-Ferienapartment** mit einer Wohnfläche von **ca. 103 m<sup>2</sup>**, eingebettet in ein hochwertiges Resort **direkt an der Talstation der Rosnerköpfbahn** in Werfenweng.

Dieses Apartment überzeugt durch **drei Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern**, einen **privaten Whirlpool** sowie eine **eigene Gartenfläche**, die privaten Outdoor-Komfort und Wellness direkt vor der Haustür ermöglicht. Ein großzügiger Grundriss kombiniert Familienfreundlichkeit, Luxus und alpines Wohngefühl.

Die Einheit wird **vollständig möbliert inklusive hochwertiger Küche** übergeben. Die Ausstattung ist modern, exklusiv und optimal auf die **ganzjährige touristische Nutzung** abgestimmt.

### Resort- & Hotelinfrastruktur

Eigentümer genießen vollen Zugang zur **umfangreichen Hotel- und Resortinfrastruktur**:

- Exklusives hauseigenes Restaurant
- Großzügiger Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad, Pool & Panoramaraum
- Modernes Gym
- Yoga- & Bewegungsraum
- Indoor-Freizeitangebote wie Bowlingbahn und Tischspiele

Die **professionelle Bewirtschaftung durch einen erfahrenen Hotelbetreiber** garantiert eine reibungslose Vermietung, hohe Servicequalität und maximalen Komfort.

Eine **Eigennutzung von bis zu 30 Tagen pro Jahr** ist bei vorheriger Bekanntgabe möglich.

### Parkmöglichkeiten

Optional besteht die Möglichkeit zum **käuflichen Erwerb eines Pkw-Stellplatzes**. Insgesamt stehen **49 Pkw-Stellplätze** für das Gesamtprojekt zur Verfügung.

## Highlights dieses Apartments

- ca. **103 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **4-Zimmer-Grundriss / 3 Schlafzimmer**
- **Alle Schlafzimmer mit En-Suite-Bad**
- **Privater Whirlpool**
- **Eigener Garten**
- **Voll möbliert inkl. Küche**
- **Direkt an der Rosnerköpfbahn**
- Zugang zu **Wellness-, Sport- & Freizeitbereichen**
- **Ganzjährige touristische Nutzung**
- **Professioneller Hotelbetrieb**
- **Optionaler Pkw-Stellplatz**

## Das Projekt auf einem Blick

In **absoluter Bestlage direkt an der Talbahn Rosnerköpfbahn** gelangt ein außergewöhnliches Apartmentprojekt mit **40 hochwertig ausgestatteten Ferienapartments** zum Verkauf. Die Einheiten verfügen über Wohnflächen von **ca. 32 m<sup>2</sup> bis 116 m<sup>2</sup>** und sind optimal auf unterschiedliche Anleger- und Nutzungskonzepte abgestimmt.

Alle Apartments werden **schlüsselfertig inklusive moderner Küche und exklusiver Möblierung** übergeben. **!!! Fertigstellung ist mit Q3 2026 geplant !!!** Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche an Komfort, Design und Langlebigkeit und ist konsequent auf die **ganzjährige touristische Nutzung** ausgelegt.

Die **professionelle Bewirtschaftung erfolgt durch einen erfahrenen Hotelbetreiber**, wodurch Eigentümer von einer sorgenfreien Vermietung, professionellem Gästeservice sowie

laufender Betreuung profitieren. Eine **Eigennutzung von bis zu 30 Tagen pro Jahr** ist bei vorheriger Bekanntgabe möglich und vereint Investment und persönlichen Freizeitwert.

## **Exklusive Infrastruktur & Resort-Charakter**

Das Projekt überzeugt durch ein **umfangreiches, hauseigenes Freizeit- und Wellnessangebot**, das den Gästen ganzjährig ein außergewöhnliches Urlaubserlebnis bietet:

- ?? **Exklusives, hauseigenes Restaurant**
- ? **Großzügiger Wellnessbereich** mit
  - Sauna
  - Dampfbad
  - Pool
  - Panoramaraum
- ?? **Modernes Fitnessstudio**
- ? **Eigener Yoga- & Bewegungsraum**
- ? **Indoor-Aktivitäten**
  - Eigene Bowlingbahn
  - Tischspiele & Freizeitbereiche

Diese Infrastruktur schafft einen **echten Resort-Charakter**, steigert die Aufenthaltsqualität für Gäste und wirkt sich nachhaltig positiv auf **Auslastung, Nächtigungszahlen und Ertragspotenzial** aus.

## **Highlights auf einen Blick**

- ? **Direkt an der Talstation Rosnerköpfbahn (Ski-in/Ski-out)**
- ?? **Ganzjahrestourismus in Top-Destination**
- ? **40 Apartments | ca. 32–116 m<sup>2</sup>**
- ?? **Voll möbliert inkl. Küche**

- ? **Professioneller Hotelbetrieb**
- ? **Bis zu 30 Tage Eigennutzung/Jahr**
- ? **Wellness, Restaurant, Sport & Indoor-Freizeit im Haus**
- ? **Attraktives Investment mit Premium-Freizeitwert**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <500m  
 Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <500m  
 Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
 Geldautomat <500m  
 Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap