

## **EINZIGARTIGES FERIENHAUS | Renditestarke Auszeit in der Steiermark**



**Objektnummer: 6205/179**

**Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8967 Haus
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	464,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	690,00 m²
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	16
<b>Garten:</b>	1.243,00 m²
<b>Keller:</b>	102,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 117,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eric Freiburger**

FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiburger Immobilien  
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b  
3390 Melk













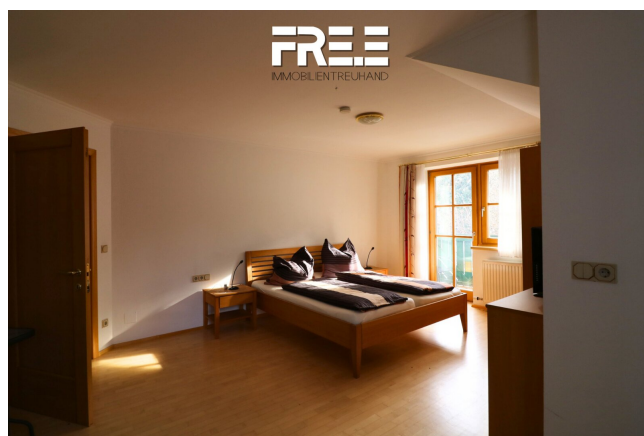






















## Objektbeschreibung

### Renditestarkes Ferieninvestment am Hauser Kaibling

#### Ein Objekt, das Ertrag, Lage und Zukunft vereint

Ein Ferienhaus, das seinesgleichen sucht – und Investoren überzeugt.

In einer der begehrtesten Tourismusregionen der Steiermark, nur etwa **3 Autominuten vom Skigebiet Hauser Kaibling** entfernt, eröffnet sich eine seltene Gelegenheit:

Ein voll bewilligtes, professionell nutzbares Ferienhaus mit **7 separat vermietbaren Einheiten**, hoher Bettenkapazität und ganzjährigem Nachfragepotenzial.

Hier investieren Sie nicht in eine Immobilie –

**sondern in einen laufenden Ertragsmotor.**

#### Lage, die verkauft – Sommer wie Winter

Haus im Ennstal zählt mit zu den stabilsten Tourismusstandorten Österreichs. Die Region profitiert von:

- **Wintertourismus auf Top-Niveau** (Skigebiet Hauser Kaibling / Ski amadé)
- **stark wachsendem Sommertourismus** (Wandern, Radfahren, Seen, Entschleunigung)
- hoher Familiennachfrage
- ganzjähriger Auslastung durch Naturliebhaber & Ruhesuchende

Diese Kombination sorgt für **planbare Buchungen, geringe Leerstandszeiten und langfristige Wertstabilität.**



## Das Objekt – gemacht für Rendite

Auf einem **1.600 m<sup>2</sup> großen Grundstück** präsentiert sich dieses 1998 errichtete, gepflegte Ferienhaus als durchdachtes Investment mit Fokus auf Funktionalität, Komfort und Wirtschaftlichkeit.

### Die Eckdaten im Überblick:

- **7 vollständig bewilligte Apartmenteinheiten**
- **Maximalbelegung: über 30 Personen**
- Ganzjahresvermietung (Winter & Sommer)
- Südseitige Balkone & Terrassen mit Berg- und Grünblick
- **7 Stellplätze im Freien + Garage mit ca. 121 m<sup>2</sup>**
- **Pelletheizung** (vor wenigen Jahren eingebaut – nachhaltig & kosteneffizient)
- **Dachbodenausbau nach Prüfung grundsätzlich möglich** ? zusätzliches Wertsteigerungspotenzial

## Warum dieses Objekt für Investoren besonders attraktiv ist

Es gibt zahlreiche Gründe, die dieses Investment zu einer Seltenheit machen:

- **Skalierbare Erträge**

Mehrere Einheiten, flexible Belegungsmodelle, Gruppen- & Familienvermietung – perfekt für professionelle touristische Nutzung.

- **Ganzjahresnachfrage**

Nicht abhängig von einer Saison. Winter- und Sommerauslastung sichern konstante Cashflows.

- **Bewilligt & sofort nutzbar**

Keine Umwidmungsrisiken, keine rechtlichen Unsicherheiten – ein entscheidender

Vorteil gegenüber vielen Vergleichsobjekten.

- **Niedrige Betriebskosten**

Nachhaltige Pelletheizung und solide Bausubstanz sorgen für wirtschaftlichen Betrieb.

- **Wertsteigerungspotenzial**

Dachbodenausbau, Optimierung der Vermietungsstrategie (Einführung eines Yield-Management-Tools), Premiumpositionierung möglich.

## **Fazit: Ein Investment mit Weitblick**

Dieses Ferienhaus vereint:

**Top-Lage + touristische Nachfrage + genehmigte Struktur + Erweiterungspotenzial**

Ein Objekt für Anleger, die:

- auf **langfristig starke Erträge** setzen
- ein **krisenresistentes Tourismusinvestment** suchen
- und Wert auf **Substanz statt Spekulation** legen

**Sichern Sie sich diese seltene Gelegenheit.**

Gerne stellen wir Ihnen detaillierte Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

**Investieren Sie dort, wo Urlaub bereits jetzt ganzjährig verkauft wird.**

*Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!*



**Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen zum Thema Immobilien?**

**- Kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 664 225 225 2 oder per E-Mail unter [info@free-immobilien.at](mailto:info@free-immobilien.at) und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilien treuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <6.000m

Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap