

## Charmante Ferienresidenz mit Garten zur touristischen Vermietung oder mit Hauptwohnsitznutzung in Niedernsill



 EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER

**Objektnummer: 10916**

**Eine Immobilie von EGGER IMMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5722 Niedernsill
Baujahr:	1614
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	231,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	51,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	282,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	220,00 m <sup>2</sup>
Keller:	34,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 143,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	695.000,00 €
Heizkosten:	1.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER





EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





EGGERIMMO.AT  
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Let op!!! moet bestaande rioolering aangesloten worden!!(controleren)

Let op!!! Controleer  
HWA of riool put!!



Mitglied des  
immobilienring.at

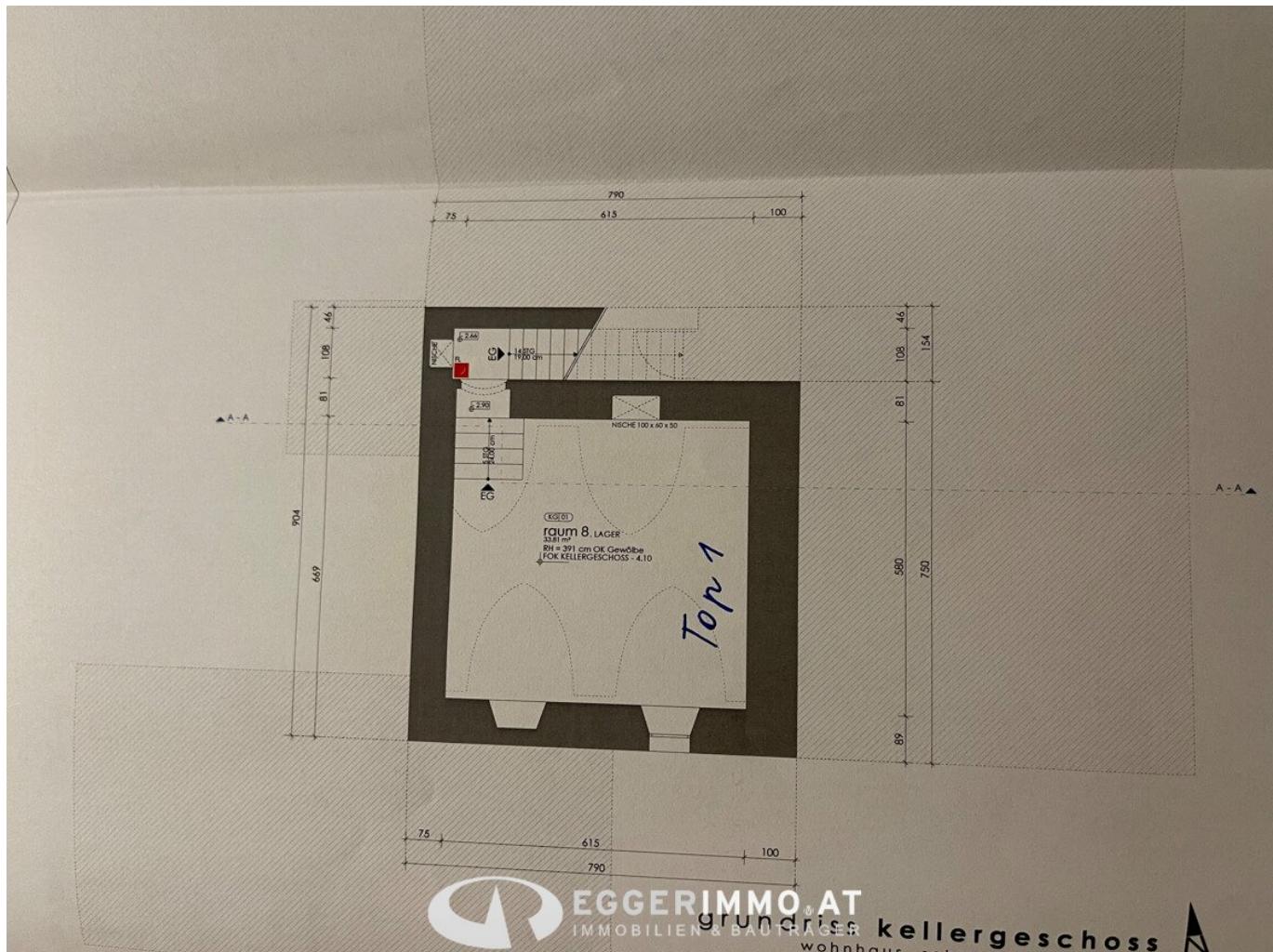
## ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

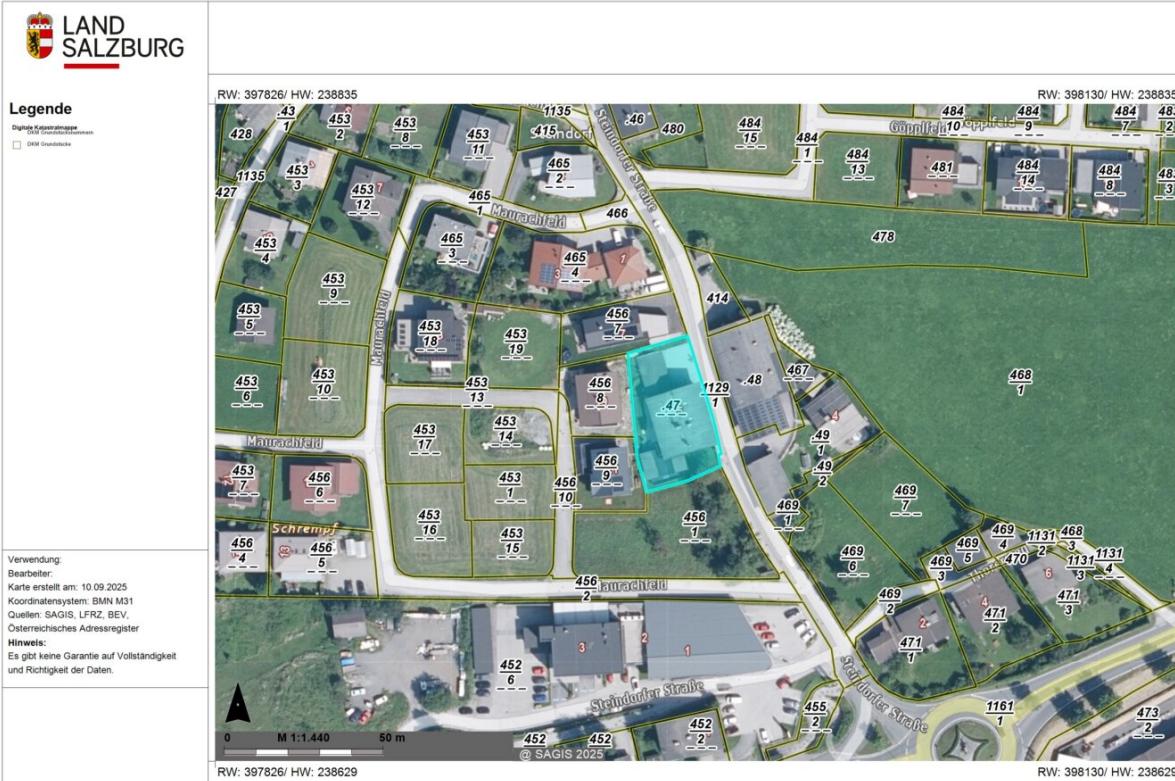




Mitglied des  
immobilienring.at

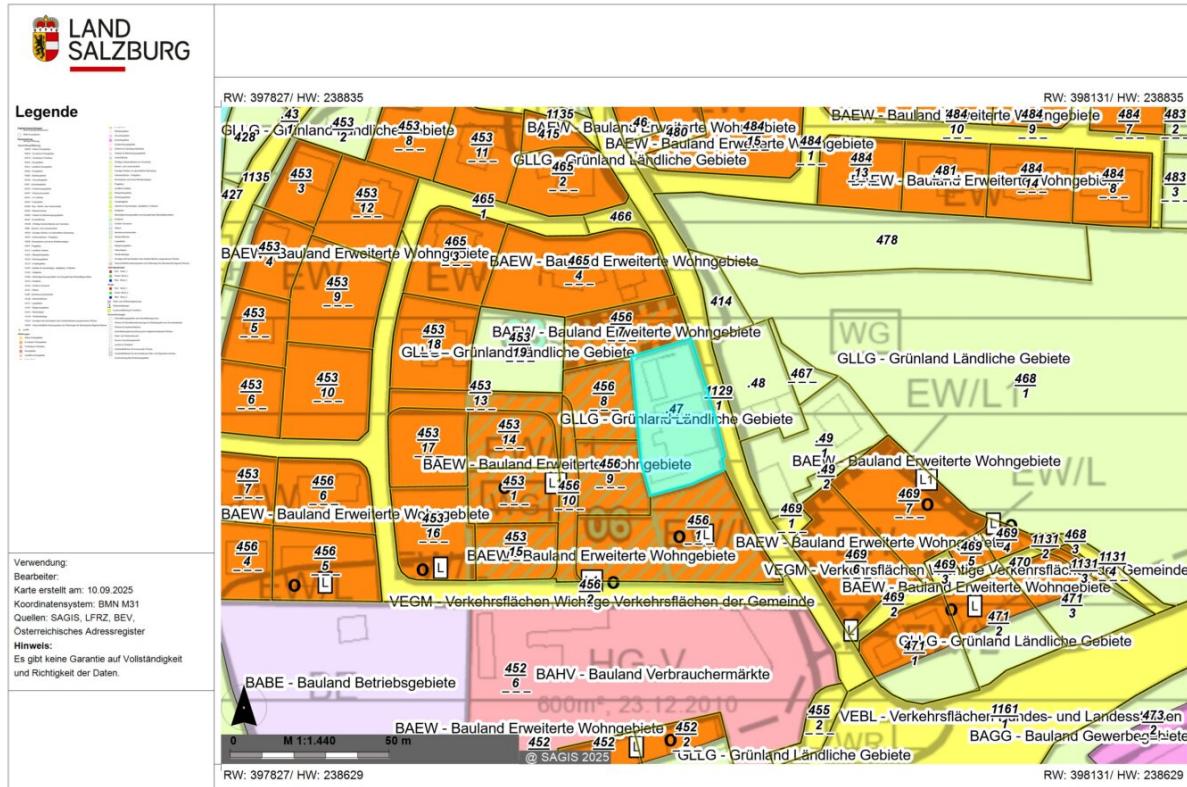
## ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





Legende

Digitale Katastralmappe  
© Land Salzburg 2025  
DKM Grundfläche

Venndung:

Bearbeiter:

Karte erstellt am: 10.09.2025

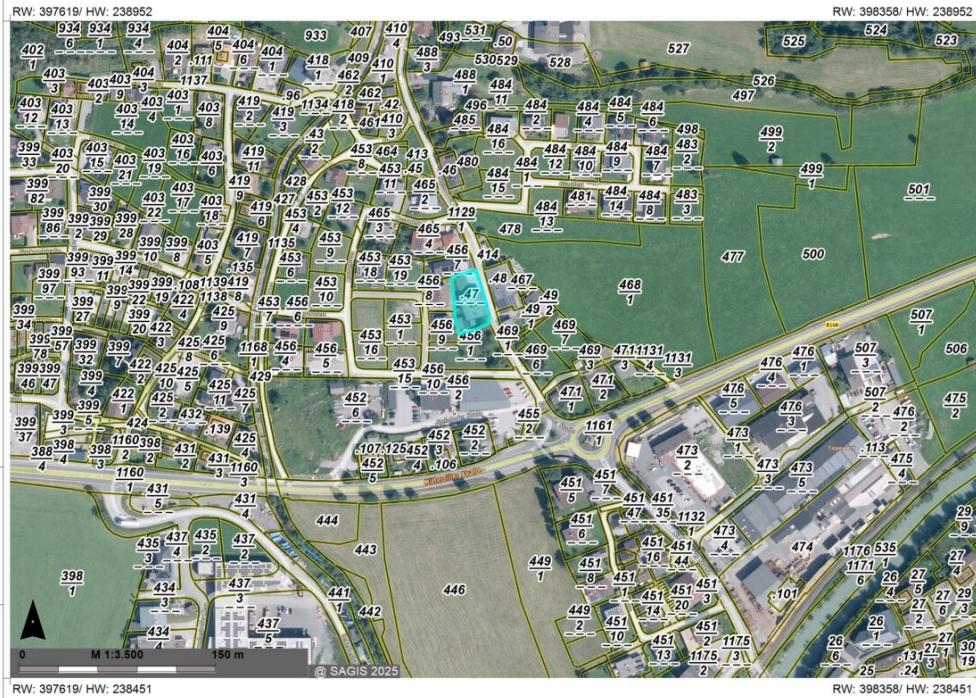
Koordinatensystem: BMM M31

Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,

Österreichisches Adressregister

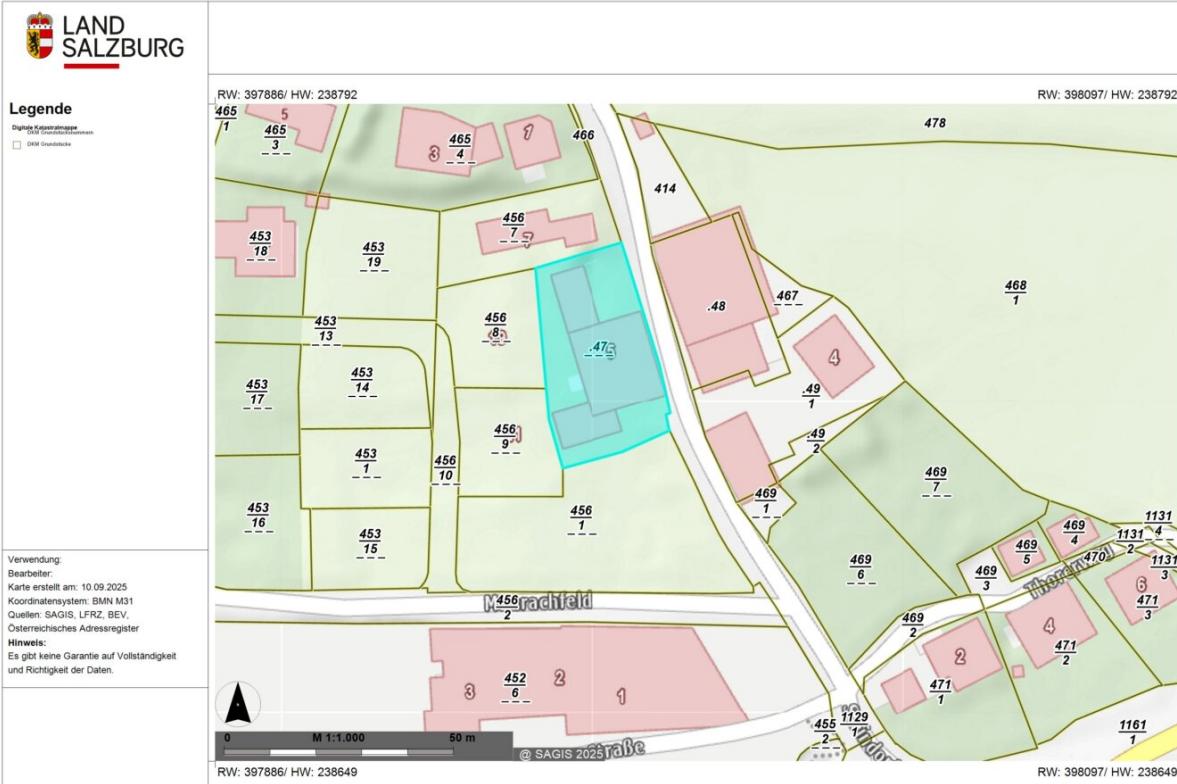
Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Objektbeschreibung

### Charmante Ferienresidenz mit Garten zur touristischen Vermietung oder mit Hauptwohnsitznutzung in Niedernsill

Inmitten des idyllischen Urlaubsortes **Niedernsill** steht dieses außergewöhnliche **Appartement** (Top 1) in einem liebevoll **2016 generalsanierten Bauernhaus** zum Verkauf. Der **einzigartige historische, Charme** mit originalem, über **400 Jahre altem Mauerwerk und traditionellen Deckengewölben** verleiht der Immobilie eine besondere Atmosphäre, die Gäste nachhaltig begeistert.

Mit **Platz für bis zu 10 Gäste, vier gemütlichen Schlafzimmern, zwei modernen Bädern, einem gepflegten Garten, einer Veranda sowie einem exklusiven Wellnessbereich mit Sauna** bietet das Appartement höchste Aufenthaltsqualität – perfekt für Erholungssuchende und Aktivurlauber.

Ein weiteres Highlight ist der charmante **Partykeller mit eigener Bar**, der bei Gästen für unvergessliche Abende sorgt.

Das Appartement wird inklusive **vollständigem Mobiliar und Inventar** verkauft – ein sofortiger Einstieg in die touristische Vermietung ist somit problemlos möglich.

Dank der **sonnigen Lage** und der attraktiven Umgebung im beliebten Salzburger Land überzeugt die Immobilie mit einer **sehr guten jährlichen Auslastung** und eignet sich sowohl als **lukrative Kapitalanlage** als auch als **private touristische Ferienresidenz** mit Vermietungspotenzial.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihr unverbindliches, persönliches Beratungsgespräch oder eine Besichtigung!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber der Verkäuferin, können Objektinformationen und Anfragen nur mit

Ihren vollständigen persönlichen Angaben (Vor- u. Nachname, Telefonnummer, Mailadresse und Anschrift - Wohnadresse), beantwortet werden.



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Krankenhaus <9.500m  
Apotheke <9.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <6.000m  
Kindergarten <6.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <5.500m

#### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <6.000m  
Polizei <9.000m

#### Verkehr

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN