

Wohnen und Vermieten im Herzen von Kaprun – Exklusives Mehrfamilienhaus mit separatem Appartement



Objektnummer: 10929

Eine Immobilie von EGGER IMMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5710 Kaprun
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	223,00 m²
Nutzfläche:	85,00 m²
Gesamtfläche:	308,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	5
Garten:	350,00 m²
Keller:	85,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.681,61 €
Betriebskosten:	150,00 €
Heizkosten:	367,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN





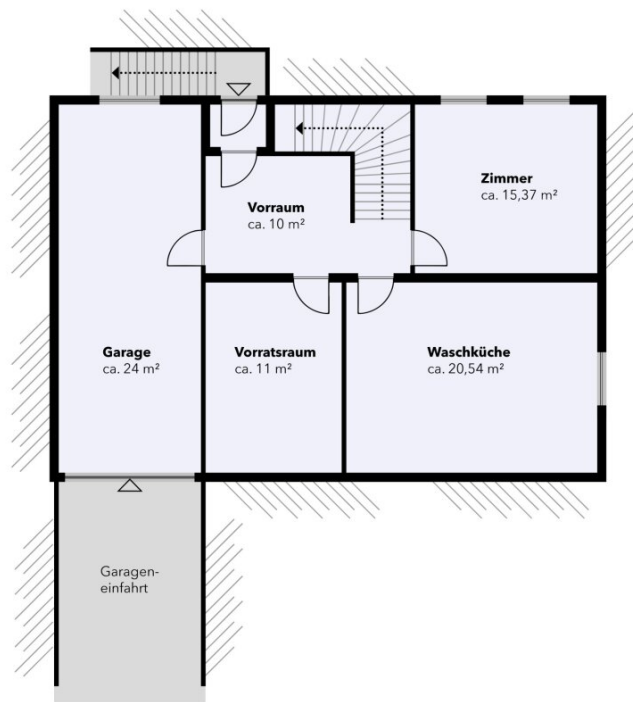


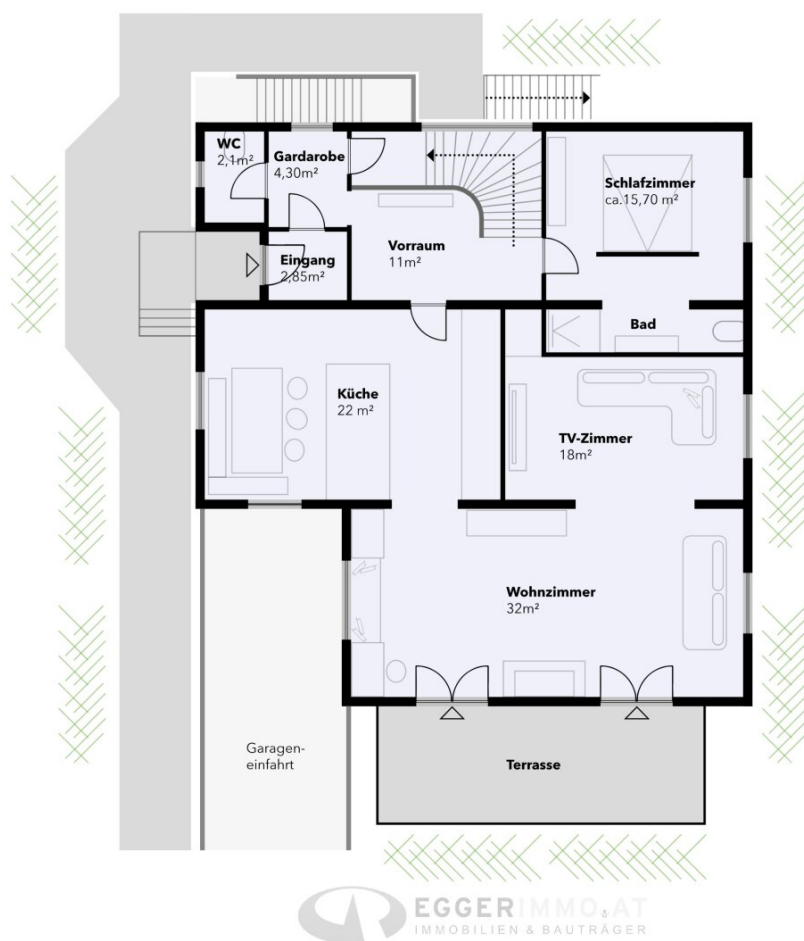


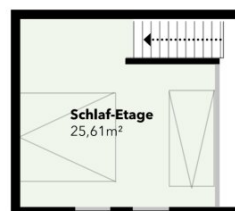
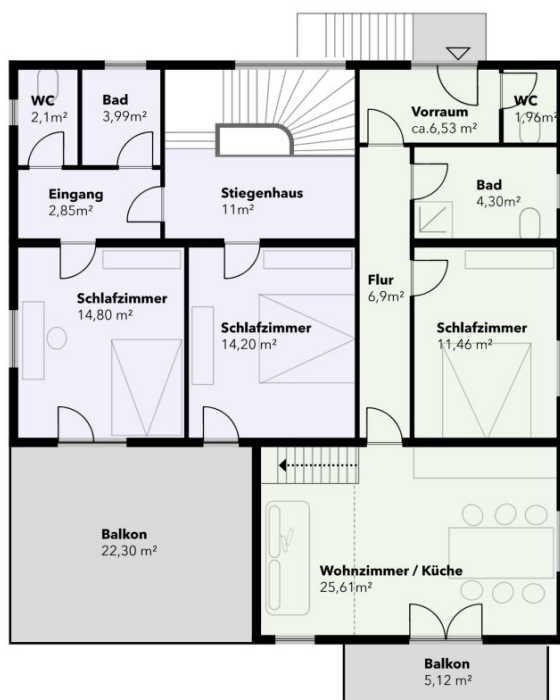


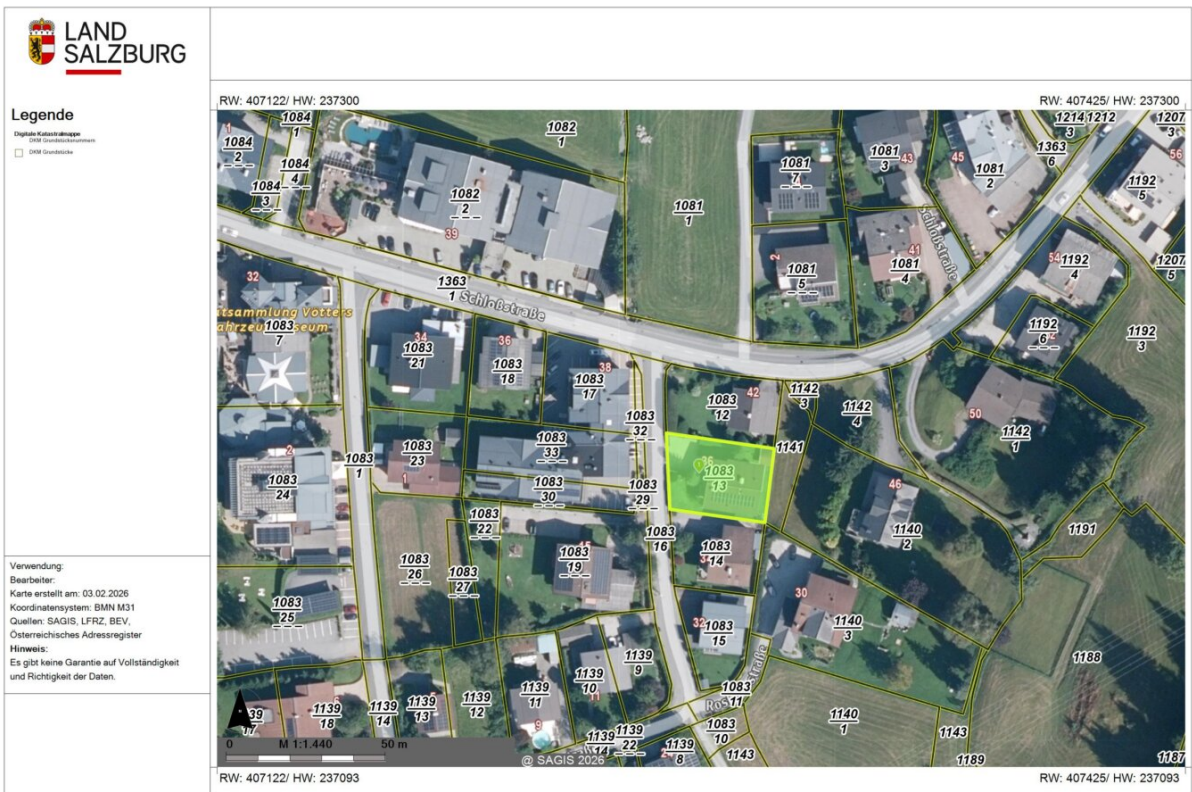


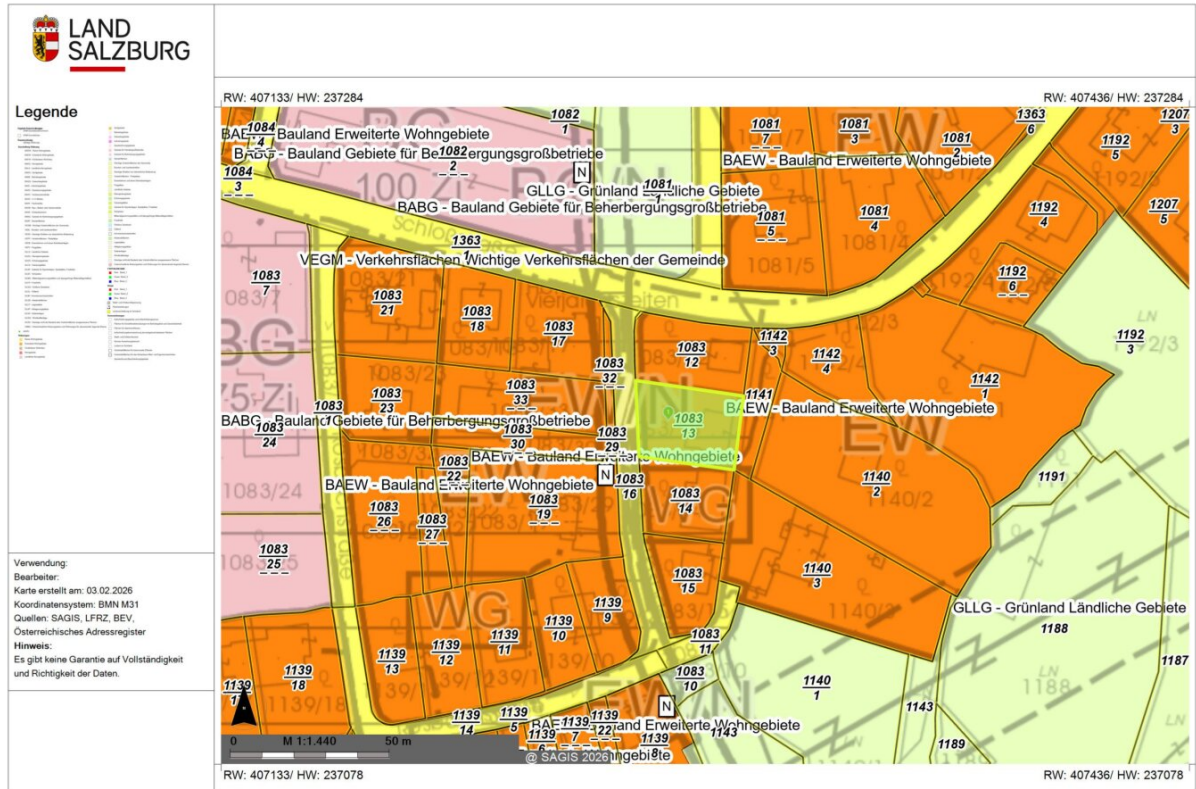
















Objektbeschreibung

Wohnen und Vermieten im Herzen von Kaprun – Exklusives Mehrfamilienhaus mit separatem Appartement

Ein Zuhause mit Weitblick & eine Investition mit Zukunft - Zentral. Ruhig. Beste Lage.

Inmitten einer der begehrtesten Wohn- und Urlaubsdestinationen Österreichs präsentiert sich dieses exklusive Mehrfamilienhaus als perfekte Kombination

aus **Eigennutzung und touristischer Vermietung**.

Kaprun steht für **Ganzjahrestourismus auf höchstem Niveau** – Sommer wie Winter. Als Heimat des Kitzsteinhorn, dem einzigen Gletscherskigebiet Salzburgs, bietet die Region Schneesicherheit, alpines Lebensgefühl und internationale Nachfrage.

In sonniger Ruhelage und dennoch zentral gelegen präsentiert sich dieses **großzügige, generalsanierte Mehrfamilienhaus** als wahres Raumwunder mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ob **Eigennutzung mit touristischer Vermietung, Mehrgenerationenhaus** oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region.

Der traumhafte Blick auf den Gletscher, hochwertige Ausstattungsdetails sowie die durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Raumaufteilung Wohnhaus (Privatbereich)

Wohnfläche: ca. 158 m²

Zusätzlich: ca. 85 m² Keller inkl. Garage

Erdgeschoss (EG):

Eingangsbereich, Gäste-WC, Garderobe, Vorraum, Master Bedroom mit Bad en suite, Küche, Wohnzimmer, TV-Zimmer

Obergeschoss (OG):



Treppenhaus, Vorraum, Badezimmer, separates WC, zwei Schlafzimmer mit Zugang zur Halbloggia

Raumaufteilung Appartement (mit separatem Eingang)

Wohnfläche: ca. 65 m²

Obergeschoss (OG):

Vorraum, WC, Badezimmer mit Dusche und Bidet, Flur, Schlafzimmer mit Doppelbett, Wohn- und Esszimmer, Galerie mit drei Betten

Umsatzerlöse aus der touristischen Vermietung:

ca. EUR 30.000,– pro Jahr

Eckdaten auf einen Blick

- **Gesamte Wohnnutzfläche:** ca. 308 m²
- **Wohnfläche:** 223 m²
- **Keller-Nutzfläche:** 85 m²
- **Zimmer:** 8
- **Badezimmer:** 3
- **WCs:** 4
- **Grundstücksfläche:** 756 m²
- **Gartenfläche:** ca. 350 m²
- **Terrasse:** ca. 32 m²
- **Gartenhütte:** ca. 10 m²
- **Halbloggia:** ca. 22 m²

- **Südbalkon:** ca. 7 m²
- **Heizung:** Zentrale Fußbodenheizung & Radiatoren
- **Energiequellen:** Gas, Photovoltaik, Holz

Highlights auf einen Blick

- Großzügiges, generalrenoviertes Privathaus
- Separates Einliegerappartement mit eigenem Eingang – für bis zu 5 Personen
- Verschiedene Nutzungsmöglichkeiten
- Eigennutzung mit zusätzlicher touristischer Privatvermietung oder Nutzung als Mehrgenerationenhaus
- Sonnige Ruhelage mit traumhaftem Gletscherblick
- Gemütlicher dänischer Holzofen
- Hochwertige Ausstattung & Inventar
- Zentrale Staubsaugeranlage, Wäscheabwurfschacht
- XXL-Halbloggia mit Gletscherbergblick
- Panoramagartenterrasse mit elektrischer Sonnenmarkise
- Rollläden bei den Süd- und Westfenstern
- 5 PKW-Frestellplätze
- 1 Garage
- Sauna mit Ruheraum
- Großzügiger Waschraum & Lagerflächen
- 2022: Adaptierung einer PV-Anlage (10 kWp)

General Sanierungen- & Renovierungen 2008:

Zubau Wohnzimmer privat sowie die darüberliegende Wohnküche vom Appartement & separater Treppenaufgang, Kaminanschluss,

Vollwärmeschutz, Alpendach, Kunststofffenster 2 - Fach verglast & Rollläden, Isolierung Dachbodendecke, Bödenbelege, Anschluß Zentralheizung

Hinweis:

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich laut Flächenwidmungsplan um **Erweitertes Wohngebiet (EW)**.

Somit ist bei zukünftiger Nutzung die Hauptwohnsitzmeldung gemäß dem Salzburger Raumordnungsgesetz Voraussetzung.

Laut Gefahrenzonenausweisung - Naturgefahren WLVI befindet sich die Liegenschaft in der Gelben Gefahrenzone.

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.

Ich freue mich auf ihre Kontaktaufnahme!

Franz Schubhart

+43 664 16 70 344, f.schubhart@eggerimmo.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen



Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <4.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



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.