

**Einzigartiges Apartmenthaus mit 7 Wohneinheiten und
touristischer Nutzungsmöglichkeit in Dienten am
Hochkönig zu verkaufen**



Objektnummer: 7678/97

Eine Immobilie von KONEX Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5652 Dienten am Hochkönig
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	311,30 m ²
Zimmer:	11
Keller:	98,30 m ²
Heizwärmebedarf:	D 83,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing.(FH) Felix Koneczny

KONEX Immobilien GmbH
Alpenstraße 26
5020 Salzburg

T +43 660 223 34 05

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



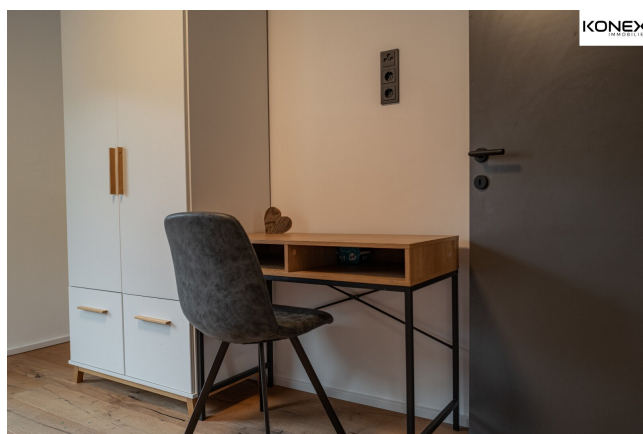
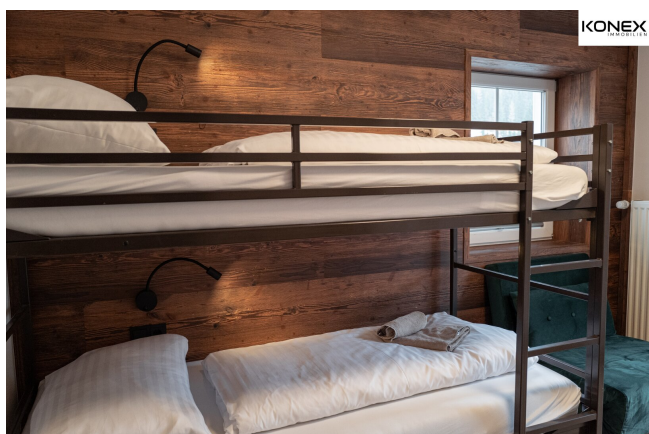






















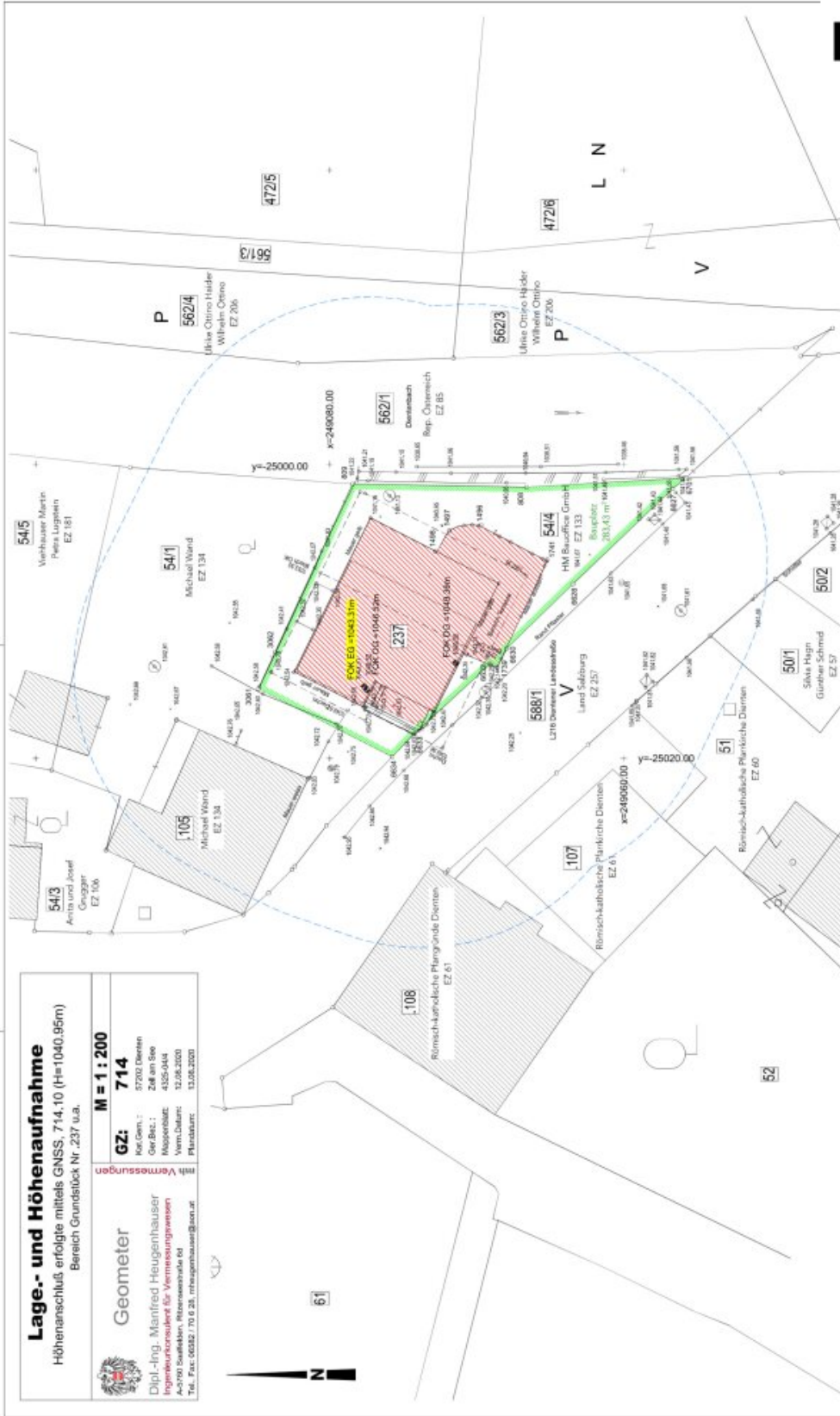








KONEX
IMMOBILIEN



Lage- und Höhengaufnahme
Höhenanschluß erfolgte mittels GNSS, 714,10 (H=1040,95m)
Bereich Grundstück Nr. 237 u.a.

Geometer
Dipl.-Ing. Manfred Heugenhauer
Ingenieurkammer für Vermessungswesen
A-3700 Sankt Raden, Riesenwandstraße 6d
Tel.: Fax: 00352 710 6 28; mheugenhauer@stier.at

M = 1 : 200
GZ: 714
Kart.Gem.: 57200 Dierßen
Gew.Bez.: ZM am See
Kugelgröße: 4355-044
Verm.Datum: 02.08.2020
Planstab: 1:200

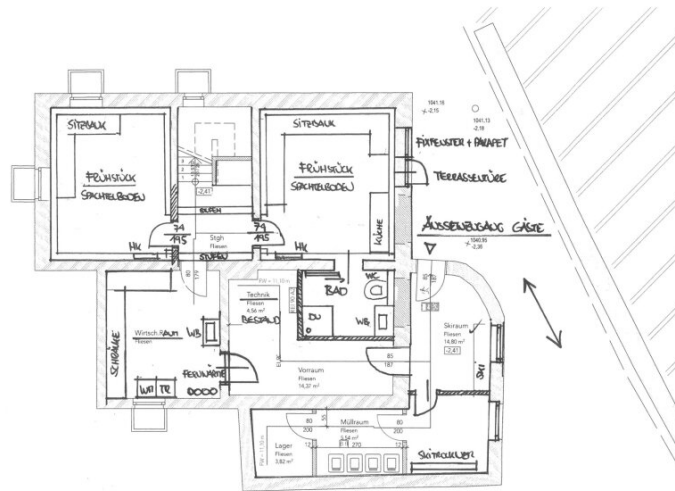
**Appartmenthaus Hartl
Dierßen am Hochkönig**

Bauvorhaben:

Grz.: PLAN2 IMMOBILIEN	Datum: 03.12.2020	Maßstab: 1:251
Lageplan		Plannummer: EP-A



Nachbemerkung:
- sämtliche Maße / Normmaße sind vom Ausführer zu überprüfen. Ein Schnurgenießer für die Flächenberechnung ist zu erstellen. Geometrie.
Hinweise:
1) Dieser Plan dient lediglich zur Erlangung von baurechtlichen Bewilligungen (Einschreibung). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Plan nicht über die Qualität eines Ausführungsplans und die Genauigkeit der Messungen, die für die Ausführung der Bauarbeiten erforderlich sind, Auskunft geben kann. Die Verantwortung für die Ausführung der Bauarbeiten liegt bei den Auftraggebern.
2) Dieser Plan beinhaltet keine statischen, schwerkrafttechnischen sowie bautechnischen Angaben, diese müssen von einer dazu befähigten Person vor Arbeitsbeginn hergestellt werden.
3) Die Bestimmung von FOK, STUK, DUK etc. des Bestandes sind zu prüfen. Sindliche Daten sind zu prüfen. Bei etwaigen Unstimmigkeiten sind mit der Projektierung schriftlich abzuklären.
4) Die Bestimmung der Objekte wurde vor der Bestimmung der Geometrie durchgeführt. Die Bestimmung der Geometrie ist davon unabhängig.
5) Grundgrenzen, Gebäudegrenzen sowie die Eintragung der Flächenrechte müssen vom Geometer eigenhändig kontrolliert werden. Dargestellte Berechnungen entsprechen sich den Angaben des Geometers.



UG WURDE GEZEIGERT
EINREICHUNG ABGEÄNDERT

Naturmaße:

- sämtliche Maße / Naturmaße sind vom Ausführenden zu überprüfen. Ein Schnurgerät für die Bauabsteckung ist zu erstellen, Geometer.

Hinweise:

- 1) Dieser Plan dient lediglich zur Erlangung von baubehördlichen Bewilligungen (Genehmigung). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Plan nicht über die Qualität eines Ausführungsplanes und/oder Detailplanes (Rohplan bzw. Detailplan) verfügt und daher für Bauausführungen nicht vorgesehen ist. Sollte dieser Plan dennoch für Bauausführungen verwendet werden, wird bei Auftreten etwaiger Unstimmigkeiten sowie Fehlern keine Haftung übernommen.
- 2) Dieser Plan beinhaltet keine statische, schalltechnische sowie bauphysikalische Angaben, diese müssen von einer hierzu befähigten Person vor Arbeitsbeginn bereitgestellt werden.
- 3) Die bestehenden FOL, STUK, D&E etc. des Bestandes sind zu prüfen. Sämtliche Noten und Höhen sind zu prüfen! Bei etwaigen Unstimmigkeiten sind mit der Projektleitung schriftlich abzuklären.
- 4) Die Bemessung des Objektes wurde teils von den Bestandsplänen u. Geometerplänen übernommen, daher unbedingt Naturmaße nehmen.
- 5) Grundgrenzen, Gebäudegrenzen sowie die Einteilung der Freizeiteile müssen vom Geometer eingemessen werden. Dargestellte Bemessungen unterliegen sich den Angaben des Geometers.



Bauvorhaben:

Appartmenthaus Hartl
Dienten am Hochkönig

Gez.: **PLAN 2**
KELLERGESCHOSS

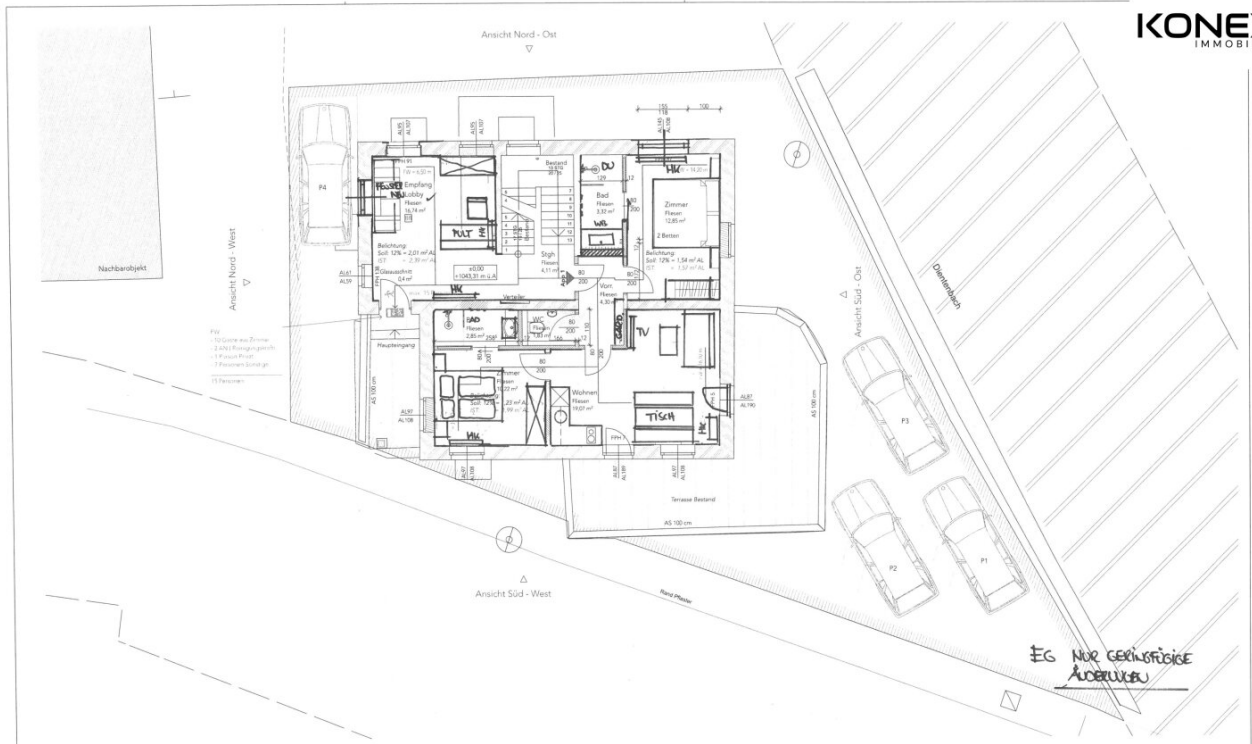
Datum: 03.12.2020

Maßstab: 1:100



Plannummer: EP-AH-0012020

Kellergeschoss



Naturmaße:

• sämtliche Maße / Naturmaße sind vom Ausführenden zu überprüfen. Ein Schnurgerüst für die Bausteckung ist zu erstellen, Geometer.

Hinweise:

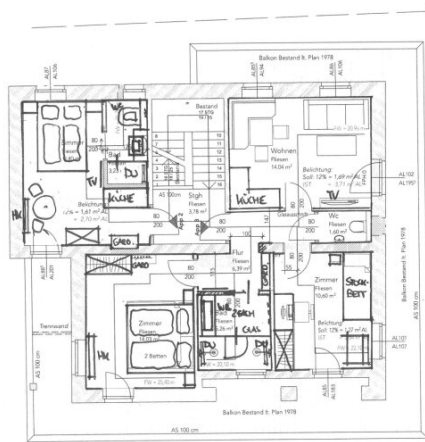
- 1.) Dieser Plan dient lediglich zur Erlangung von baubehördlichen Bewilligungen (Erreichung). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Plan nicht über die Qualität eines Ausführungsplanes und/oder Detailplanes (Pfeilerplan bzw. Detailplan) verfügt und daher für Bauausführungen nicht vorgesehen ist. Sollte dieser Plan dennoch für Bauausführungen verwendet werden, wird bei Auftreten etwaiger Unstimmigkeiten sowie Fehlen keine Haftung übernommen.
- 2.) Dieser Plan beinhaltet keine statische, schalltechnische sowie bauphysikalische Angaben, diese müssen von einer hierzu befugten Person vor Arbeitsbeginn bereitgestellt werden.
- 3.) Die bestehenden FOK, STAK, DUK etc. des Bestandes sind zu prüfen. Sämtliche Kote und Höhen sind zu prüfen. Bei etwaigen Unstimmigkeiten sind mit der Projektierung schriftlich abzuklären.
- 4.) Die Bemessung des Objektes wurde teils von den Bestandsplänen u. Geometrieplänen übernommen, daher unbedingt Naturmaße nehmen.
- 5.) Grundgrenzen, Gebäudegrenzen sowie die Einteilung der Freibereiche müssen vom Geometer eingemessen werden. Dargestellte Bemessungen unterliegen sich den Angaben des Geometers.



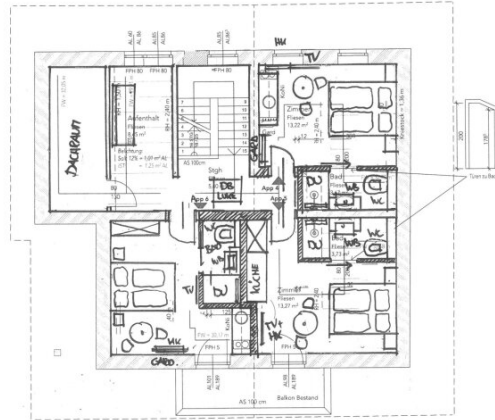
Bauvorhaben:

**Apartmenthaus Hartl
Dienten am Hochkönig**

Gez.: PLAN 2 MISCHBEREICH	Datum: 03.12.2020	Maßstab: 1:100
Lageplan / Erdgeschoss		Plannummer: EP-AH-0012020



Obergeschoss



Dachgeschoss

CG GELÄUFIGE ANZEIGEN
DS AUßERWESEN

Naturmaße:

• sämtliche Maße / Naturmaße sind vom Ausführenden zu überprüfen. Ein Schrüngerät für die Bausteckung ist zu erstellen, Geometer.

Hinweis:

- 1) Dieser Plan dient lediglich zur Erlangung von baubehördlichen Bewilligungen (Ereicherung). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Plan nicht über die Qualität eines Ausführungsplanes und/oder Detailplanes (Pfeilerplan bzw. Detailplan) verfügt und daher für Bauausführungen nicht vorgesehen ist. Sollte dieser Plan dennoch für Bauausführungen verwendet werden, wird bei Auftreten etwaiger Unstimmigkeiten sowie Fehlen keine Haftung übernommen.
- 2) Dieser Plan beinhaltet keine statische, schalltechnische sowie bauphysikalische Angaben, diese müssen von einer hierzu befugten Person vor Arbeitsbeginn bereitgestellt werden.
- 3) Die bestehenden FOR, STAK, DUK etc. des Bestandes sind zu prüfen! Sämtliche Koten und Höhen sind zu prüfen! Bei etwaigen Unstimmigkeiten sind mit der Projektierung schriftlich abzuklären.
- 4) Die Bemessung des Objektes wurde teils von den Bestandsplänen u. Geometriepänen übernommen, daher anbei keine Naturmaße nehmen.
- 5) Grundgrenzen, Gebäudegrenzen sowie die Entstellung der Freireiche müssen vom Geometer eingemessen werden. Dargestellte Bemessungen unterliegen sich den Angaben des Geometers.



Bauvorhaben:

Apartmenthaus Hartl
Dienten am Hochkönig

Gez.: PLAN 2 INGENIEURBÜRO	Datum: 03.12.2020	Maßstab: 1:100
Grundrisse		Plannummer: EP-AH-0012020

Objektbeschreibung

Einzigartiges Apartmenthaus mit 7 Wohneinheiten und touristischer Nutzungsmöglichkeit in Dienten am Hochkönig zu verkaufen

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Apartmenthaus mit 7 Wohneinheiten im malerischen Dienten am Hochkönig, Österreich. Das Gebäude bietet auf vier Stockwerken gut geschnittene Apartments, die sowohl für Kurzzeit- als auch für Langzeitmieten geeignet sind und somit eine flexible Nutzung ermöglichen. Die Immobilie befindet sich in einem hervorragenden Zustand, da seit 2019 umfangreiche Renovierungen durchgeführt wurden. Diese umfassen unter anderem die Erneuerung der Elektroinstallationen, Wasser- und Heizungsrohre sowie eine komplette Innenrenovierung inklusive neuer Böden und Bäder.

Das Gebäude verfügt über eine genehmigte Nutzung als touristisches Mietobjekt und eignet sich daher hervorragend als Investition in die boomende Tourismusbranche der Region. Die zentrale Lage und die unmittelbare Nähe zu den Skiliften und Wanderwegen des Hochkönig-Gebietes machen dieses Apartmenthaus zu einer sehr gefragten Unterkunft für Urlauber zu jeder Jahreszeit.

Wichtige Informationen:

- **Kaufpreis:** 1.250.000 Euro netto (zzgl. 20% MwSt., erstattungsfähig)
- **Anzahl der Wohneinheiten:** 7
- **Parkplätze:** 4 Stellplätze auf dem Grundstück, 4 zusätzlich angemietete Stellplätze
- **Heizungsart:** Fernwärme (Gemeinde Dienten)
- **Nutzung:** Erweitertes Wohngebiet, genehmigt für touristische Vermietungen

Ausstattung und Aufteilung:

- **Kellergeschoss:** eine Mitarbeiterwohnung, ein Frühstücksraum, ein Lagerraum, ein Hauswirtschaftsraum, ein Technikraum, ein Skiraum sowie ein Müll- und Lagerraum.
- **Erdgeschoss:** Großzügiger Empfangsbereich und Apartment I (für 4-6 Personen)
- **1. Obergeschoss:** Apartment II (für 2 Personen), Apartment III (für 4-6 Personen)
- **Dachgeschoss:** Apartment IV, V und VI (jeweils für 2 Personen)

Gesamtfläche:

- Nutzfläche: 311,30 m²
- Grundstücksfläche: 284 m²

Renovierungen:

Seit 2019 wurden umfangreiche Renovierungen durchgeführt, darunter ein neuer Fassadenanstrich, Erneuerung der Balkongeländer und Außenbeleuchtung, neue Elektroinstallationen, Wasser- und Heizungsrohre, neue Böden, Trockenbau-Decken und Bäder. Zudem wurden die Frühstücksräume neu isoliert und eine neue Terrasse angelegt, um den Gästen einen komfortablen und modernen Aufenthalt zu bieten.

Besonderheiten:

Diese Immobilie bietet eine exzellente Investitionsmöglichkeit in einer beliebten Tourismusregion. Dank der Zulassung für touristische Vermietungen und der Möglichkeit zur Fortführung des Mietvertrags durch den aktuellen Betreiber bietet dieses Apartmenthaus eine attraktive Rendite und hohe Planungssicherheit. Die umfassenden Renovierungen garantieren eine moderne und gepflegte Ausstattung, die den Ansprüchen anspruchsvoller Gäste gerecht wird.

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

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <8.000m

Nahversorgung

Bäckerei <500m

Supermarkt <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <8.000m

Polizei <10.000m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap