

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



Objektnummer: 10961

Eine Immobilie von EGGER IMMO

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





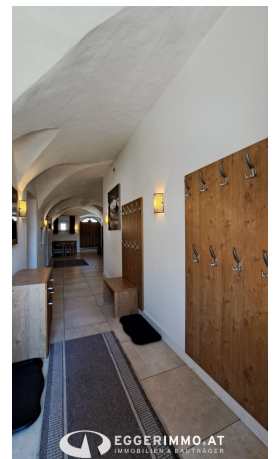




















## Objektbeschreibung

### 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

Apotheke <5.500m

Krankenhaus <9.500m

#### **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



## **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.