

**9-10 % Rendite-Projekt (Prognose)"Green House  
Appartements" Wohnungspaket direkt beim Skilift  
"Nassfeld"**



Frontansicht

**Objektnummer: 1939/217913**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9631 Tröpolach
<b>Wohnfläche:</b>	407,23 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	2.950.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	8.226,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

106.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Martin Steininger

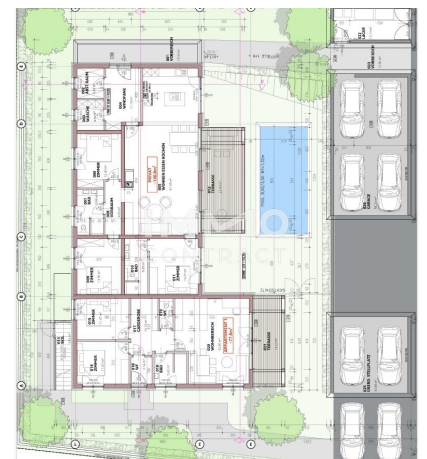
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T + 43 50/450-562  
H +43 676 841 420 562

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

## Exklusives Renditeobjekt in Tröpolach – 9-10 % Rendite

Zum Verkauf steht ein hochwertiges Renditeobjekt in Tröpolach, Kärnten, direkt am Eingang zum Skigebiet Nassfeld. Mit einer attraktiven Rendite von 7-8 % überzeugt diese Immobilie durch sichere Einnahmen und langfristiges Wertsteigerungspotenzial.

### Immobilien-Highlights:

- **Moderne Ausstattung:** Hochwertige Materialien, geschmackvolle Einrichtung, top gepflegter Zustand
- **Flexible Nutzung:** Optimale Raumaufteilung für Feriengäste oder längere Vermietung
- **Hochwertige Infrastruktur:** Nahe Skilifte, Wanderwege, Restaurants und Wellnessangebote
- 

### Lage & Freizeit:

Tröpolach bietet eine ideale Kombination aus Natur, Sport und Erholung:

- **Sommer:** Wandern, Mountainbiking, Seen, Wellness und kulinarische Highlights
- **Winter:** Ski- und Snowboardvergnügen direkt am Nassfeld, einem der größten und modernsten Skigebiete Kärntens
- 

### Rendite & Marktanalyse:

Eine umfassende Analyse aktueller Vergleichsobjekte zeigt:

- **Günstigere Angebote existieren, weisen jedoch teilweise geringere Ausstattung, ältere Bausubstanz oder schlechtere Lage auf**
- **Dieses Objekt punktet durch Kombination aus Top-Ausstattung, unmittelbarer Skiliftnähe und attraktiver Sommerfreizeit, wodurch es überdurchschnittliche Vermietbarkeit und stabile Rendite garantiert**
- **Langfristige Wertsteigerung wird durch die nachhaltig gefragte Region Nassfeld unterstützt**

**Dieses energieautarke Mehrfamilienhaus bietet moderne und hochwertig ausgestattete Apartments, nur rund 100 Meter von der Talstation entfernt. Dank nachhaltiger Bauweise mit ökologischem Fokus und einer hervorragenden Lage ist eine langfristige Wertsteigerung sowie eine hohe Vermietungsauslastung gewährleistet.**

**Wesentliche Merkmale:**

**Gesamtwohnfläche ca. 405 m<sup>2</sup>**

**Erdgeschoss:**

**Ferienwohnung Nr. 1 mit ca. 77,5 m<sup>2</sup>**

**Privatwohnung mit ca. 141 m<sup>2</sup>**

**Obergeschoss:**

**Ferienwohnung Nr. 2 mit ca. 78 m<sup>2</sup>**

**Erstes Doppelzimmer mit ca. 48 m<sup>2</sup>**

**Zweites Doppelzimmer mit ca. 64 m<sup>2</sup>**

**Massive Ziegelbauweise**

**Hochwertige Steinwolle­dämmung an der Fassade**

**Vollständig möbliert und geschmackvoll eingerichtet – ideal für die Ferienvermietung auf gehobenem Niveau**

**Direkt an der Skipiste Nassfeld gelegen; Wellnessangebote, Restaurants und Skiverleih in unmittelbarer Nähe**

**Umweltfreundlich und energieeffizient: 28 Photovoltaik-Module (mit Erweiterungsmöglichkeit), niedrige Nebenkosten, CO2-arme Bauweise gemäß EU „Fit for 55“-Vorgaben**

**Acht Stellplätze, darunter ein Doppelcarport, sorgen für bequeme Parkmöglichkeiten**

### **Preisgestaltung**

**Belagsfertige Übergabe: 2.950.000 EUR netto (Share Deal möglich)**

**Schlüsselfertig inklusive Küchen: 3.350.000 EUR netto (Share Deal möglich)**

**Fertigstellungstermin: Mai 2026**

**Rendite: ca. 9-10%**

**Die ausgewiesene Rendite basiert auf fundierten Markt- und Vergleichsdaten.**

### **Energiekennwert**

**Der Heizwärmebedarf beträgt 36,9 kWh/m<sup>2</sup>a und entspricht der Energieklasse B.**

**Die Flächenangaben beruhen auf Planunterlagen; Änderungen durch Bauausführung sind vorbehalten.**

**Fazit für Anleger:**

**Diese Immobilie ist eine strategisch sinnvolle Kapitalanlage, die sowohl stabile Mieteinnahmen als auch Freizeitnutzen bietet. Sie eignet sich ideal für Investoren, die Wert auf hohe Rendite, Qualität und Lage legen.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Klinik <500m

Arzt <500m

Apotheke <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Post <2.500m

Polizei <6.500m

Geldautomat <7.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap