

**TOP-LAGE in SEEFELD: Modernes, vollmöbliertes  
APARTMENT mit großem Balkon direkt neben dem  
GOLFPLATZ ab sofort zu kaufen!**



**Objektnummer: 4287**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6100 Seefeld in Tirol
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	37,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,73 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 95,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	283.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Nettopreis - zzgl. 1 Autoabstellplatz im Freien EUR 15.000,- netto

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

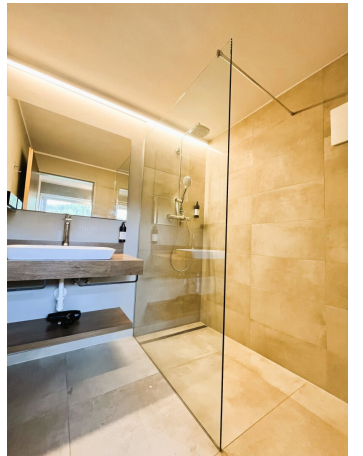


### MSc. Stephanie Eisenkölbl

SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3  
6060 Hall in Tirol

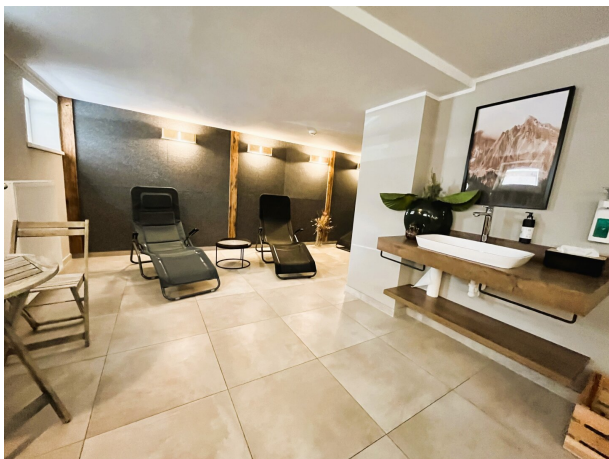














SAGENTUS<sup>S</sup>  
IMMOBILIEN GMBH

mirc

---

IMMOBILIEN & CONSULTING

## Objektbeschreibung

**ANLEGER AUFGEPASST: Modernes, vollmöbliertes 2-Zimmer-Apartment mit 4 Schlafmöglichkeiten und einem ca. 11m<sup>2</sup> großen, überdachten Balkon mit SEE-/BERGBLICK zu kaufen!**

*IN BESTLAGE von Seefeld - DIREKT neben dem GOLFPLATZ und dem WILDSEE!*

Zum Verkauf steht ein **elegant ausgestattetes ca. 38m<sup>2</sup> großes 2-Zimmer-Ferienapartment** mit großzügigen **Balkon inkl. sensationeller Aussicht** in der Innsbruckerstraße 231 in Seefeld in einem **von einem Familienbetrieb geführten Apartmenthaus**, welches **2018** umgebaut worden ist.

Die Ferienwohnung ist ca. 38m<sup>2</sup> groß und überzeugt durch eine **zeitlos schöne, gepflegte Innenausstattung**. Das ca. 12 m<sup>2</sup> große **Schlafzimmer mit Flatscreen, Boxspringbett und Kleiderschrank** beeindruckt mit einem **wunderschönen Blick auf das bezaubernde Bergpanorama und den idyllischen Seefelder Wildsee** direkt gegenüber. Vom großzügig gestalteten, ca. 21m<sup>2</sup> großen **Wohn-/Essbereich mit gemütlicher Sitzecke, Schlafsofa (für 2 Personen), Flatscreen-TV und moderner, vollausgestatteter Einbauküche** gelangt man zum **absoluten Highlight, den ca. 11m<sup>2</sup> großen Balkon mit herrlicher Aussicht auf den romantischen Wildsee und die umliegende Berglandschaft**. **Weiterer Pluspunkt:** Da der **Balkon komplett überdacht** ist, können ihn die Gäste auch bei Regenwetter oder Schneefall genießen. Zusätzlich werden die UrlauberInnen **neben einem modernen Badezimmer mit Walk-In-Dusche** durch den **hauseigenen, exklusiven Wellnessbereich mit Sauna und Infrarotkabine** verwöhnt. Ausreichend Stauraum bieten der **allgemeine Skiraum** sowie das **zusätzliche Kellerabteil**. **2025 betragen die Bruttogesamtmieneinnahmen EUR 18.022,-\*!**

**Lagebeschreibung:** *Eingebettet in eine atemberaubende Berglandschaft im Herzen der Region liegt Seefeld auf **1.180 Metern** über dem Meer. Es zählt zu den **sechs größten Tourismusgemeinden Tirols** und im Sommer wie im Winter urlauben in etwa **gleich viele Gäste**. Nur wenige Schritte vom Ortskern liegt der (ganzjährig) **höchstgelegene ICE-Bahnhof der Welt** – mit **Busverbindungen** in alle Ecken der Region. Mit seiner unglaublichen **Sport-, Freizeit- und Erlebnisvielfalt** ist Tirols Hochplateau ein echtes Lieblingsplatz für 365 Tage. **Weiterer Pluspunkt:** Da das Seefelder Plateau bei Nordströmung im Winter sehr viel Neuschnee erhält und auf Grund seiner topografischen und mikroklimatischen Gegebenheiten auch als **Sibirien Tirols** bezeichnet wird, gilt die Region als **äußerst schneesicher**. Die beiden Alpinskigebiete Seefelds werden durch einen **kostenlosen Skibus** verbunden.*

*Das Apartmenthaus befindet sich in direkter Fußnähe zu Einkaufsmöglichkeiten (1 Fußminute), gastronomische Stätten (3 Fußminuten), öffentliche Verkehrsmittel (ca. 4 Fußminuten), sowie etliche Freizeitmöglichkeiten wie der Golfplatz, das Strandbad, Minigolfplatz, etc.*

**FAZIT: Das hier zum Verkauf stehende moderne 2-Zimmer-Apartment überzeugt neben einer sensationellen Lage direkt neben dem GOLFPLATZ und dem Seefelder WILDSEE durch eine elegante Innenausstattung, eine sehr gute Raumaufteilung und einen wunderschönen, großen, überdachten Balkon mit herrlichen SEEBLICK!**

Wichtigste Informationen im Überblick:

- **Umbau zu Apartmenthaus: 2018**
- 2.OG mit **Lift**
- **Wohnfläche ca. 38 m<sup>2</sup>**
- **2 Zimmer: 1 Schlafzimmer, 1 zentraler Wohn-/Essbereich mit Schlafsofa (Platz für insg. 4 Personen)**
- 1 Badezimmer mit Walk-In Dusche
- separates WC
- **ca. 11 m<sup>2</sup> großer, überdachter Balkon mit Berg- und Seeblick**
- inkl. Kellerabteil mit ca. 4 m<sup>2</sup>
- **VOLLMÖBLIERT** (luxuriöse Innenausstattung mit Boxspringbetten, ausziehbarem Sofa, etc.)
- **vollausgestattete Küche** mit Kühlschrank inkl. Tiefkühlfach, Geschirrspüler, Backofen, Ceranfeld, Geschirr
- **hauseigener Wellness Bereich** mit *Sauna und Infrarotkabine*
- zusätzlicher **Skiraum**
- **Zentralheizung (Pellets)**
- *Energieausweis: HWB: 95,3 // fGEE: 1,78*
- **Das Apartment wird über einen professionellen Betreiber vor Ort verwaltet und vermietet! --> Bruttogesamtmieteinnahmen 2025: ca. EUR 18.022,-\***
- monatliche Betriebskosten für die Wohnung: ca. EUR 491,46 (inkl. Heizung, Rücklagen,...)

**Kaufpreis: EUR 283.000,- netto**

**- zzgl. 1 Autoabstellplatz im Freien EUR 15.000,- netto**

Nebenkosten:

GRESt: 3,5%

Grundbucheintragung: 1,1%

Vermittlungsprovision: 3,0% plus 20% Ust.

Vertragserichtungskosten

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können. Alle Anfragen bitte schriftlich.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

SAGENTUS Immobilien

Tel: +43(0)678-1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

www.sagentus.at

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend

an. **Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen.

**\*Bruttogesamtmieteinnahmen abzüglich der Betreibergebühren, Reinigungskosten, etc. betragen 2025: EUR 18.022,- (bei Anfrage erhalten Sie die genaue Aufstellung)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap