

**Exklusives Superior Apartment am Ötscher – Skilift vor  
der Haustür & € 25.000 Netto-Mieteinnahmen in 6 Monaten**



**Objektnummer: 1607/33802641**

**Eine Immobilie von KIM Kärntner Immobilienmanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 3295 Lackenhof                   |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 44,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 2.027,00                       |
| Kaufpreis:                    | 180.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner

**Matthias Bock**

MODERNA.IMMO FPE Projektentwicklungs GmbH  
Ramsauerstraße 25  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

T 00436765537746

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



























## Objektbeschreibung

### Superior Apartment direkt am Skigebiet – Lackenhof am Ötscher

#### Wohnen, Erholen & attraktive Mieteinnahmen in bester Lage

Zum Verkauf steht ein hochwertiges und modernes **Superior Apartment in attraktiver Lage von Lackenhof am Ötscher in Niederösterreich.**

Die Immobilie bietet eine perfekte Kombination aus **Eigennutzung, Ferienvermietung und attraktiver Renditechance.** Durch die unmittelbare Lage am Skigebiet ist das Apartment sowohl im Winter als auch im Sommer äußerst interessant für Urlaubsgäste.

#### ? Attraktive Mieteinnahmen

Bei entsprechender Ferienvermietung über **Airbnb bzw. vergleichbare Plattformen** können nach Angaben des Eigentümers mit einer Vermietung von etwa **6 Monaten pro Jahr rund € 25.000 Netto-Mieteinnahmen** erzielt werden.

Damit eignet sich die Immobilie besonders für Anleger, die eine **hochwertige Ferienimmobilie mit laufenden Einnahmen** suchen.

*Die tatsächlichen Mieteinnahmen können abhängig von Auslastung, Saison, Vermietungsmodell und laufenden Kosten variieren.*

#### ? Wohnen mit höchstem Komfort

Mit einer Wohnfläche von ca. **44 m<sup>2</sup>** verfügt das Apartment über einen hellen Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Besonders hervorzuheben sind:

- **ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **2 Zimmer**

- **ca. 10 m² Balkon**
- **ca. 20 m² Terrasse**
- **Gartenanteil**
- moderne Einbauküche
- Parkettböden
- Infrarotheizung
- großer Kellerraum
- Waschmaschine im Kellerabteil
- eigener Parkplatz
- Garage
- teilmöbliert
- Abstellraum
- Neubau in sehr gepflegtem Zustand

## **?? Einzigartige Lage direkt am Skigebiet**

Ein besonderes Highlight ist die **unmittelbare Nähe zum Skigebiet Ötscher**.



Sie können im Winter **direkt mit den Skiern bis zum Skikeller fahren**. Der Sessellift befindet sich unmittelbar neben der Anlage und ist sowohl im Winter als auch im Sommer in Betrieb.

Damit bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für:

?? Wintersportler

? Wanderer

? Naturliebhaber

????? Familien

? Feriengäste

? Kapitalanleger

Auch im Sommer begeistert die Region mit ihrer beeindruckenden Berglandschaft und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

## **? Ausgezeichnete Bauqualität & Energieeffizienz**

Das hochwertige Gebäude wurde mit dem renommierten **Magnum Award** ausgezeichnet und überzeugt durch eine hervorragende Energieeffizienz.

Im Winter profitieren Sie von angenehmer Wärme, während die Wohnung im Sommer angenehm kühl bleibt.

## **? Kaufpreis & laufende Kosten**

**Kaufpreis: € 180.000,-**

**Ablöse für Inventar: € 15.000,-**

**Betriebskosten: € 160,61 monatlich**

**Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.**

## **? Interessant für Anleger & Eigennutzer**

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus **Eigennutzung, Ferienvermietung und langfristiger Wertanlage**.

Sie können das Apartment selbst genießen und gleichzeitig während Ihrer Abwesenheit als Ferienunterkunft vermieten.

Bei einer angegebenen Netto-Mieteinnahme von rund **€ 25.000,- bei ca. 6 Monaten Vermietung** ergibt sich eine interessante Perspektive für Anleger.

**Eine attraktive Ferienimmobilie in bester Lage am Ötscher – mit direktem Zugang zum Skigebiet und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.**

Weitere Informationen sowie Besichtigungstermine gerne auf Anfrage.

## **Ihr Ansprechpartner**

**Matthias Bock**

? +43 676 553 7746

?? [matthias.bock@moderna.immo](mailto:matthias.bock@moderna.immo)

? [www.moderna.immo](http://www.moderna.immo)

## **Moderna.immo**

Wir betreuen Sie in allen Angelegenheiten rund um Ihre Immobilie im **Full-Service** und bieten Ihnen eine professionelle und umfassende Hausverwaltung aus einer Hand an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <9.000m

Apotheke <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <8.500m

Universität <7.500m

Kindergarten <8.500m

Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <9.000m

### **Sonstige**

Bank <9.000m

Polizei <9.000m  
Geldautomat <9.000m  
Post <9.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap