

**ANLEGER AUFGEPASST! Hochwertiges Ski-In/Ski-Out
Apartment in Niederau – attraktive Rendite im Ski-Juwel
Alpbachtal Wildschönau!**



Objektnummer: 4915

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6314 Grafenweg
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	23,16 m ²
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	178,36 €
Heizkosten:	41,45 €
USt.:	58,62 €

Ihr Ansprechpartner



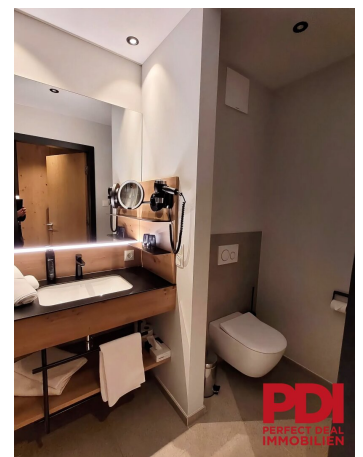
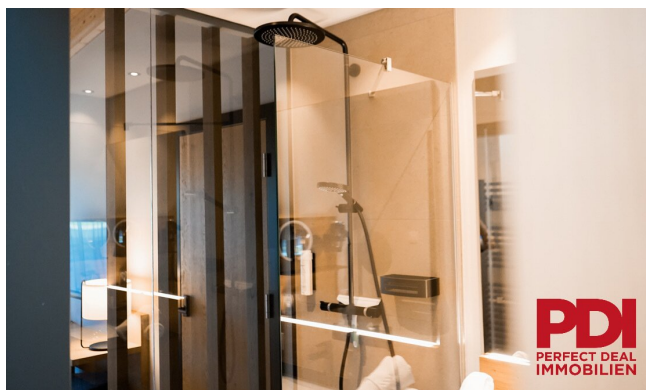
Andrea Kisch

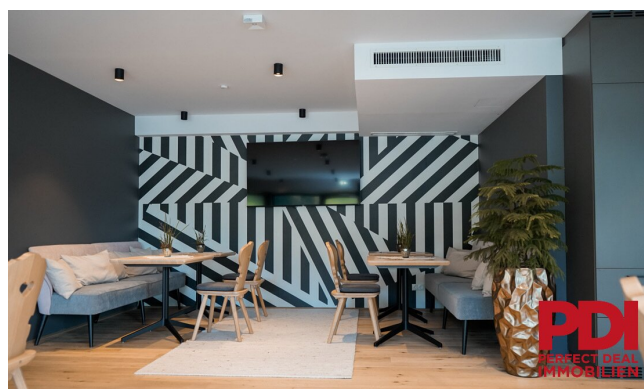
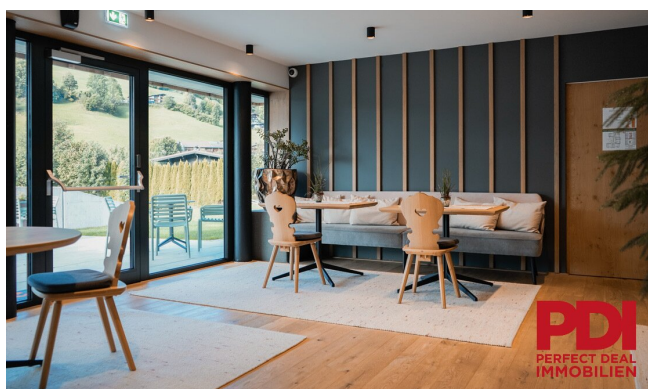
Perfect Deal Immobilien e.U
Ocwirkgasse, 9/4/1
1210 Wien

T +43 676 52 53 118

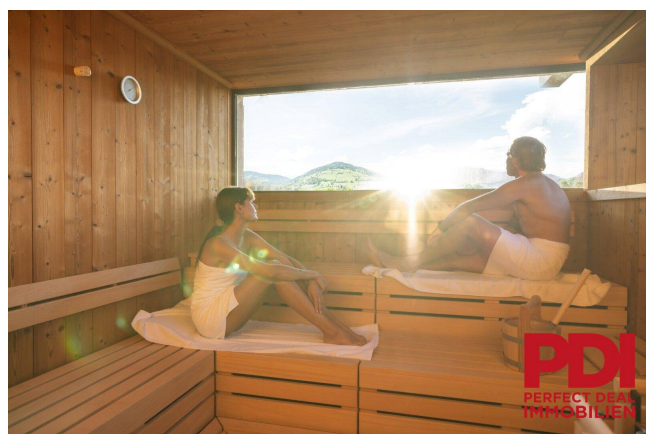
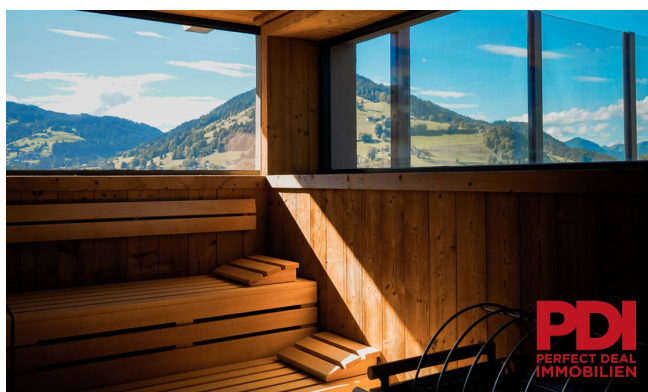
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















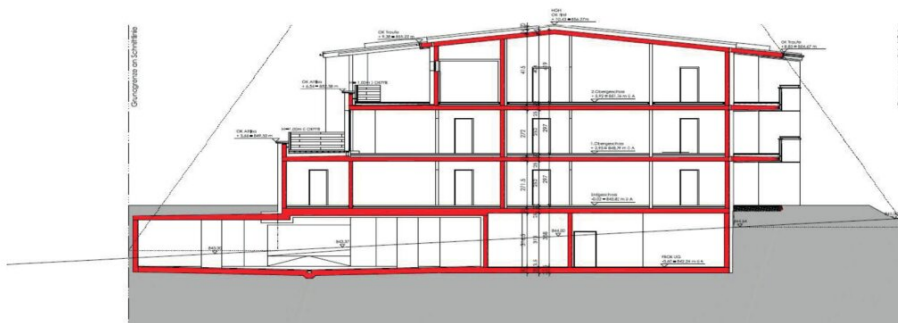




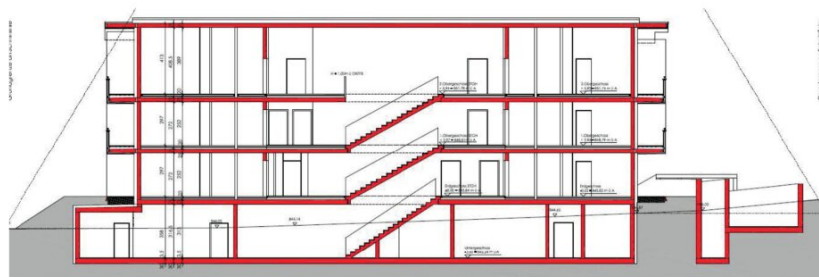




HAUSANSICHTEN UND GRUNDRISSSE



SCHNITT A-A



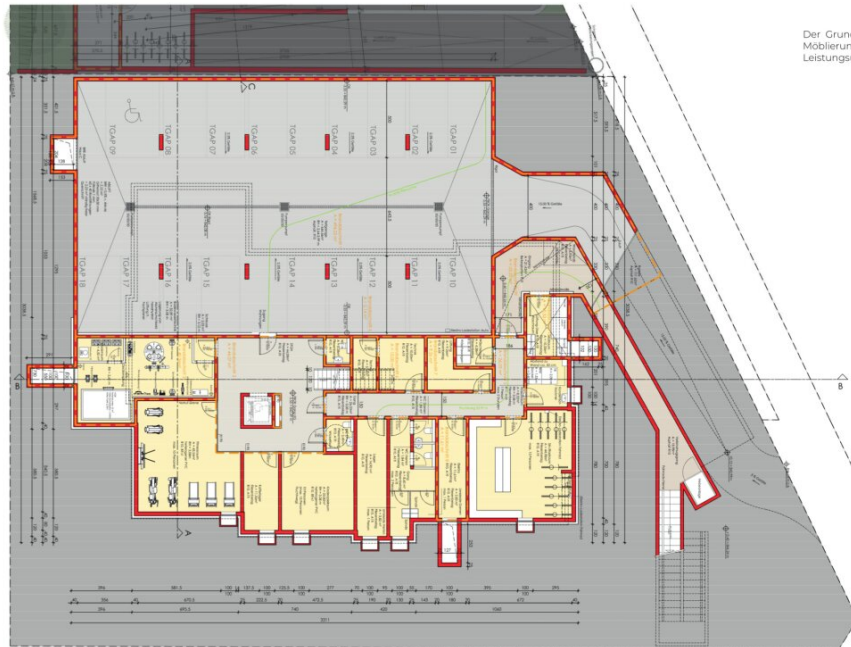
SCHNITT B-B

alpine
ARCHITECTURE

APPARTEMENTS WILDSCHÖNAU | ALPINE COLLECTION 3

HAUS C / ETAGENPLAN

UNTERGESCHOSS



HAUS C | UNTERGESCHOSS

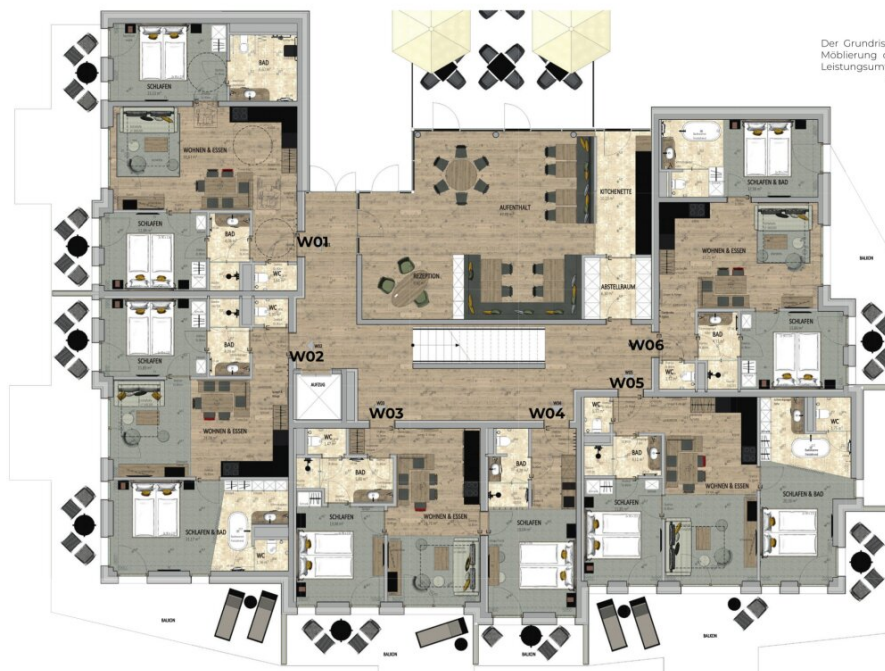
Der Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Die Möblierung dient nur als Einrichtungsvorschlag. Die im Leistungsumfang enthaltene Möblierung und Ausstattung entnehmen Sie bitte den Vertragsunterlagen.



APPARTEMENTS WILDSCHÖNAU | ALPINE COLLECTION 4

HAUS C / ETAGENPLAN

ERDGESCHOSS



HAUS C | ERDGESCHOSS

Der Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Die Möblierung dient nur als Einrichtungsvorschlag. Die im Leistungsumfang enthaltene Möblierung und Ausstattung entnehmen Sie bitte den Vertragsunterlagen.



APPARTEMENTS WILDSCHÖNAU | ALPINE COLLECTION 5

HAUS C / ETAGENPLAN

1. OBERGESCHOSS



HAUS C | 1. OBERGESCHOSS

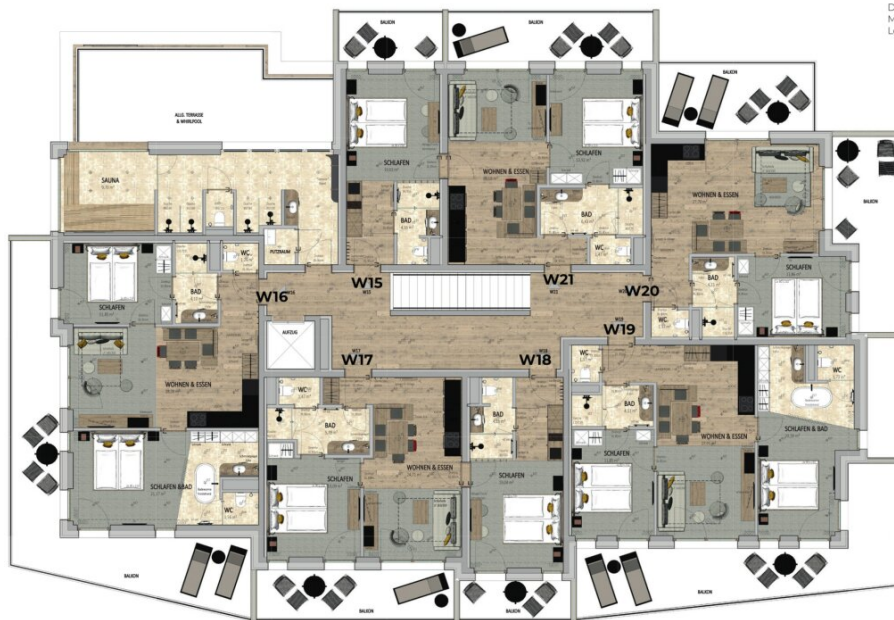
Der Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Die Moblierung dient nur als Einrichtungsvorschlag. Die im Leistungsumfang enthaltene Moblierung und Ausstattung entnehmen Sie bitte den Vertragsunterlagen.



APPARTEMENTS WILDSCHÖNAU | ALPINE COLLECTION 6

HAUS C / ETAGENPLAN

2. OBERGESCHOSS



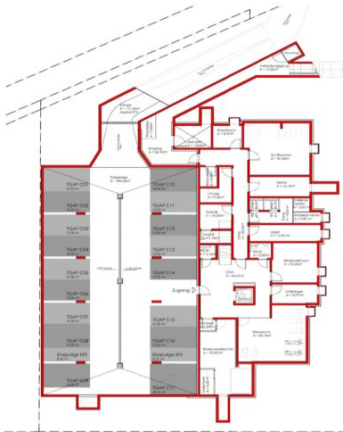
HAUS C 12. OBERGESCHOSS

Der Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Die Möblierung dient nur als Einrichtungsvorschlag. Die im Leistungsumfang enthaltene Möblierung und Ausstattung entnehmen Sie bitte den Vertragsunterlagen. Spa-Bereich nur schematisch dargestellt.

Zuordnung Parkplätze

Während des Hotelbetriebs werden die Parkplätze nicht einzelnen Einheiten zugewiesen, Gäste können also jeden freien Parkplatz nutzen.
Alle Parkplätze haben den selben VK Preis, höherwertigeren Einheiten werden aber Parkplätze in unmittelbarer Nähe zum Zugang zugewiesen.
AP01 bis AP05 werden sobald möglich einen begründeten Witterungsschutz und ggf eine E-Auto Ladesäule erhalten, je nach Bedarf

Parkplatz	Einheit	Anmerkung
AP 01	W15	E-Anschluss möglich
AP 02	W11	E-Anschluss möglich
AP 03	W07	E-Anschluss möglich
AP 04	W04	E-Anschluss möglich
AP 05	Mitarbeiter/Gäste	behindertengerecht
AP 06	Mitarbeiter/Gäste	
AP 07	Mitarbeiter/Gäste	
TGAP C01	W18	
TGAP C02	W03	
TGAP C03	W10	
TGAP C04	W17	
TGAP C05	W08	
TGAP C06	W06	
TGAP C07	W02	
TGAP C08	W05	
TGAP C09	W09	
TGAP C10	W13	E-Anschluss
TGAP C11	W14	E-Anschluss
TGAP C12	W20	
TGAP C13	W21	
TGAP C14	W19	
TGAP C15	W12	
TGAP C16	W16	
TGAP C17	W01	behindertengerecht
TGAP C001	Mitarbeiter/Gäste	nur für einpungige KFZ
TGAP C002	Mitarbeiter/Gäste	nur für einpungige KFZ



Objektbeschreibung

Willkommen im Aparthotel Peak Stay – Ihrer exklusiven Kapitalanlage inmitten der Kitzbüheler Alpen.

Im idyllischen Hochtal der Wildschönau, direkt an der Skipiste von Niederau, kombiniert dieses im Jahr **2022 erbaute Apartment** erstklassigen alpinen Lifestyle mit einem **krisensicheren Investitionsmodell**.

Die traditionsreichen Kirchdörfer Niederau, Oberau, Auffach und Thierbach bieten die perfekte Kulisse für ganzjährigen Tourismus auf höchstem Niveau.

Das Skigebiet zählt zu den **TOP 10 in Tirol**: Mit **109 Pistenkilometern und 45 modernen Liftanlagen** reicht das „Ski-Juwel Alpbachtal Wildschönau“ hinauf bis auf 2.025 Meter und garantiert Wintersportvergnügen pur – alles erlebbar mit nur einem einzigen Skipass!

Ihre Highlights auf einen Blick

- **Premium-Lage & Ski-In/Ski-Out:** Direkt an der Piste gelegen und nur **80 Meter von der Markbachjochbahn** entfernt. Weitere Top-Skigebiete (Alpbachtal, Hopfgarten) sind bequem per Skibus erreichbar.
- **Exklusiver Alpinstil:** Kleine, feine Apartment-Anlage mit edler, lückenloser Komplettausstattung und unverbaubarem Panorama- und Bergblick.
- **Zweisaisonaler Hotspot:** Im Winter ein Skiparadies, im Sommer ein Eldorado für Bergsteiger, Mountainbiker und Genusswanderer.
- **Wellness de Luxe & Fitness:** Entspannung auf höchstem Niveau mit einer Panorama-Sauna und einem spektakulären Rooftop-Whirlpool. Ein hauseigenes Fitnesscenter, ein Skistall sowie eine Bike-Garage stehen zur Verfügung.
- **Komfort & Barrierefreiheit:** Barrierefreies Ferienapartment für zwei Personen, ergänzt durch einen großzügigen, sonnigen Balkon, einen privaten Kellerersatzraum und einen festen Stellplatz.

- **Familienfreundlich:** Inklusive liebevoll gestaltetem Kinderspielraum und Outdoor-Spielplatz.
- **Eigennutzung** (max. 6 Wochen pro Jahr)
- **Brötchenservice**
- **E-Ladestation** im Haus
- **DIE VERMIETUNG WIRD VON DER HAUSVERWALTUNG ÜBERNOMMEN** (Sie müssen sich um nichts kümmern)

Zahlen & Fakten zum Objekt

- **Widmung:** Touristische Nutzung (vorgeschriebene gewerbliche Vermietung)
- **Baujahr:** 2022
- **Wohnfläche:** ca. 23,16 m² Wohnfläche zzgl. ca. 6,11 m² Sonnenbalkon
- **Zimmer:** 1 Schlafzimmer / Studio
- **Tiefgaragen-Stellplatz**
- **privater Abstellraum im Keller**
- **Energieeffizienz:** HWB SK = 29,9 kWh/m²a; f GEE = 0,75
- **Kaufpreis: € 245.000,- (Nettopreis zzgl. USt.)** inklusive des **gesamten Inventars**,

einem **Abstellraum** im Keller und einem **Tiefgaragen-Stellplatz**.

Steuerlicher Vorteil für Anleger

Da es sich um eine Immobilie mit vorgeschriebener touristischer Vermietung handelt, profitieren Käufer unter den gesetzlichen Voraussetzungen vom **Vorsteuerabzug**. Die beim Kauf anfallende Umsatzsteuer kann somit direkt als Vorsteuer geltend gemacht und vom Finanzamt rückerstattet werden. Sie investieren somit direkt zum Netto-Kaufpreis.

Nutzen Sie diese Gelegenheit für Ihr Immobilien-Portfolio.

Fordern Sie noch heute das ausführliche Exposé mit allen Details und Rentabilitätskennzahlen an!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <4.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap