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



Aussenansicht Eingangsbereich

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 m²
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	178,36 €
Heizkosten:	41,45 €
USt.:	58,62 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Kisch

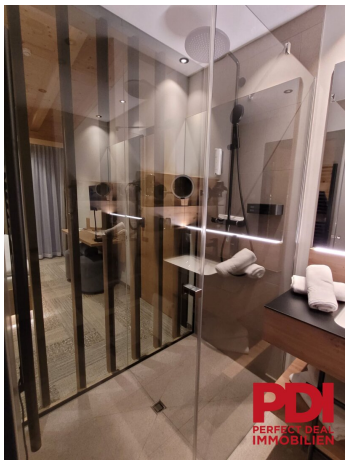
Perfect Deal Immobilien e.U
Ocwirkgasse, 9/4/1
1210 Wien

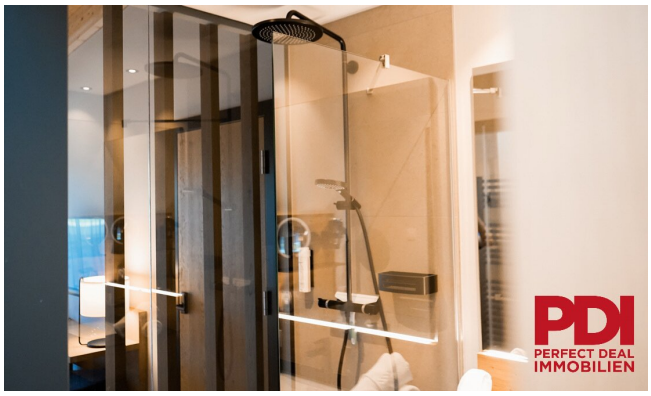







PDI
PERFECT DEAL
IMMOBILIEN


PDI
PERFECT DEAL
IMMOBILIEN


PDI
PERFECT DEAL
IMMOBILIEN


PDI
PERFECT DEAL
IMMOBILIEN


PDI
PERFECT DEAL
IMMOBILIEN


PDI
PERFECT DEAL
IMMOBILIEN





















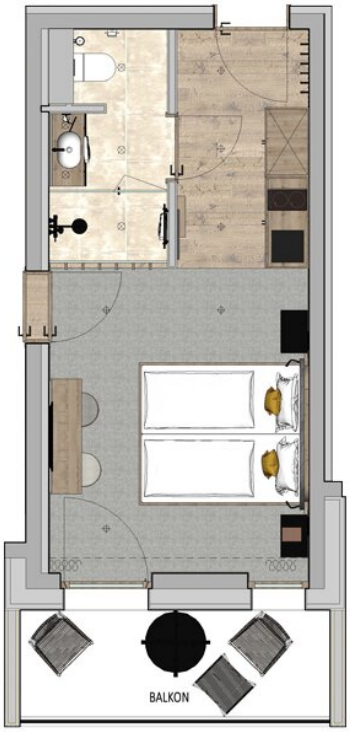




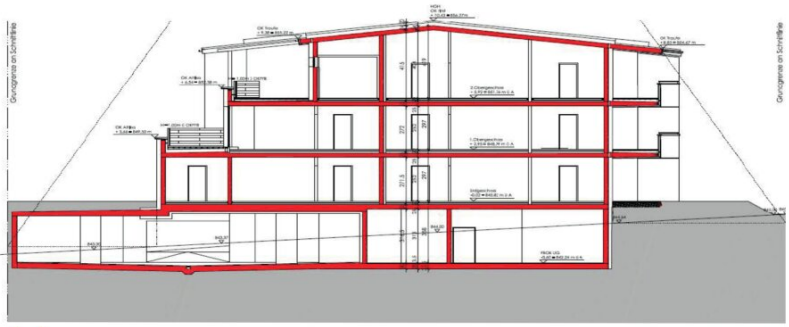

PDI
PERFECT DEAL
IMMOBILIEN


PDI
PERFECT DEAL
IMMOBILIEN

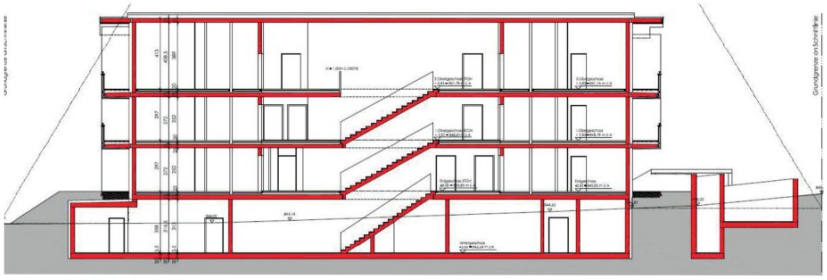

PDI
PERFECT DEAL
IMMOBILIEN


BALKON

HAUSANSICHTEN UND GRUNDRISSE



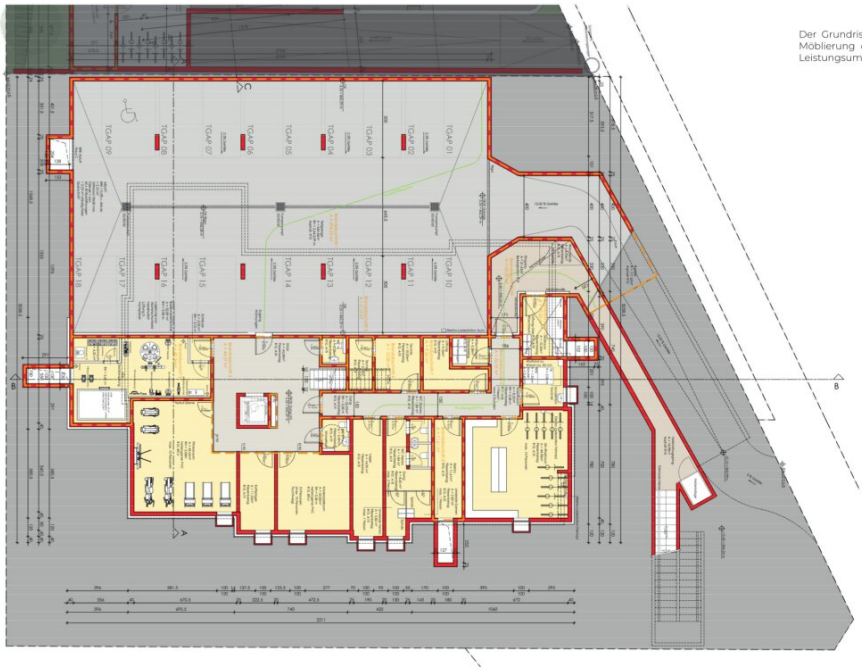
SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

HAUS C / ETAGENPLAN

UNTERGESCHOSS

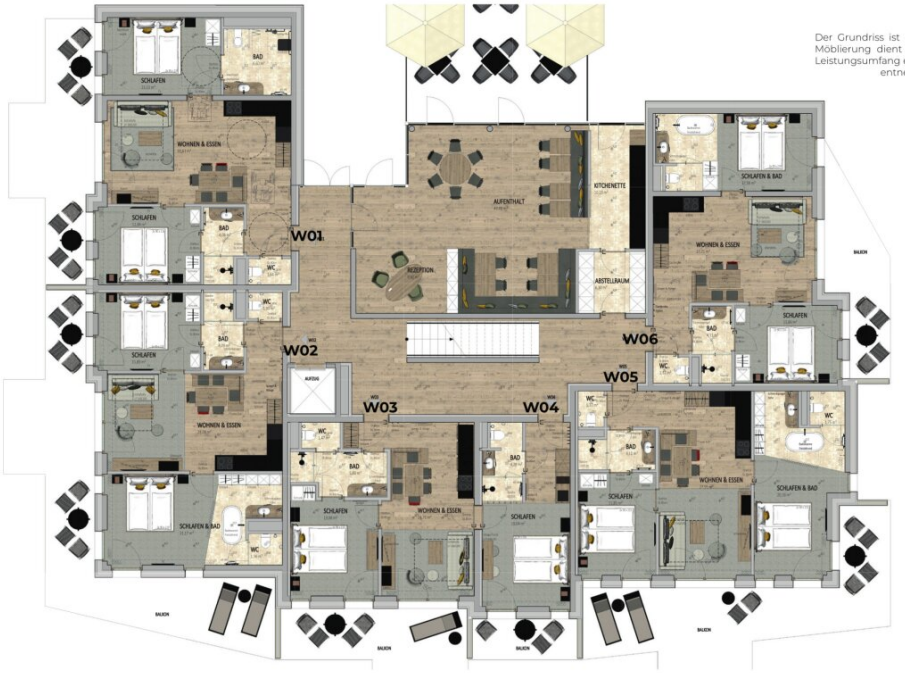


HAUS C I UNTERGESCHOSS

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.

HAUS C / ETAGENPLAN

ERDGESCHOSS



HAUS C I 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.

HAUS C / ETAGENPLAN

1. OBERGESCHOSS



HAUS C I 1. OBERGESCHOSS

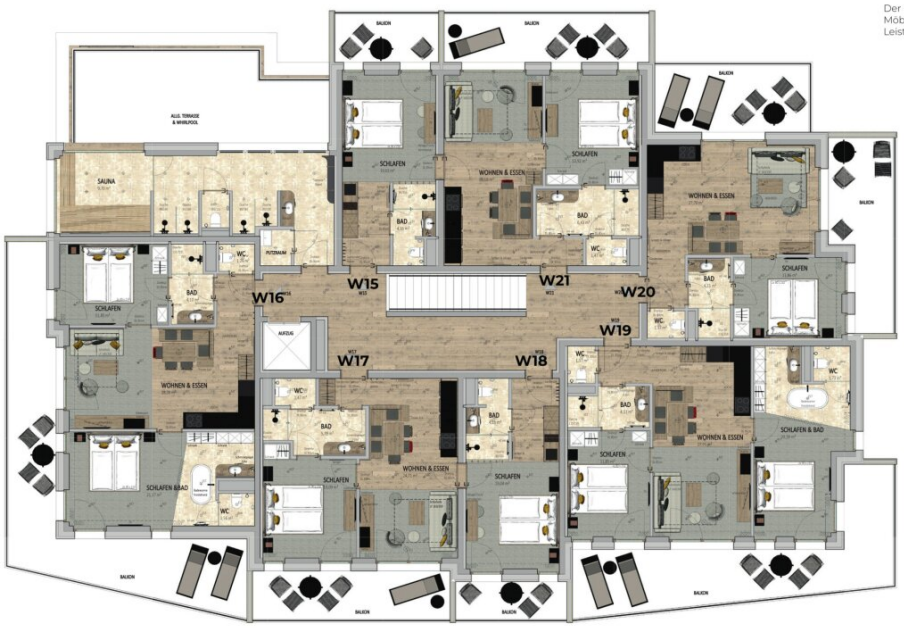
Der Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Die Möblierung dient nur als Einrichtungsvorschlag. Die im Leistungsumfang enthaltene Möblierung und Ausstattung entnehmen Sie bitte den Vertragsunterlagen.

HAUS C / ETAGENPLAN

2. OBERGESCHOSS

HAUS C I 2. 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 begrünten 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 CE01	Mitarbeiter/Gäste	nur für einspurige KFZ
TGAP CE02	Mitarbeiter/Gäste	nur für einspurige 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 Ski-Stall 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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