Wohn- und Appartementhaus in attraktiver Lage



Objektnummer: 6566/2771

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6450 Sölden
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	496,91 m²
Bäder:	6
WC:	6
Balkone:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	8

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Jürgen Hiesel

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T +43 660 4544664
H +43 660 4544664

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







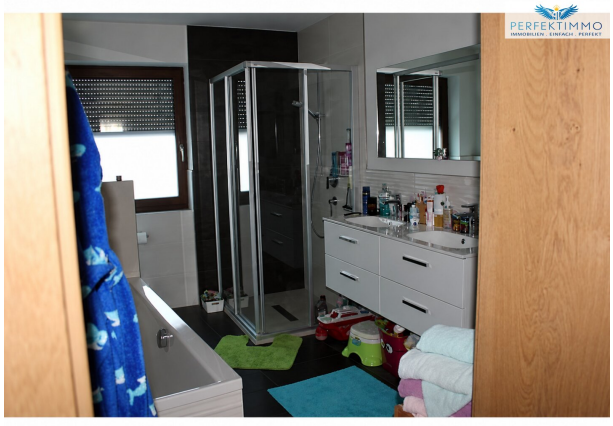

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO


PERFEKTIMMO





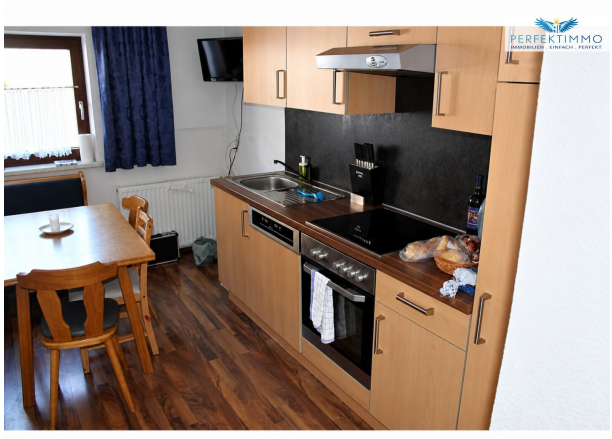





















PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

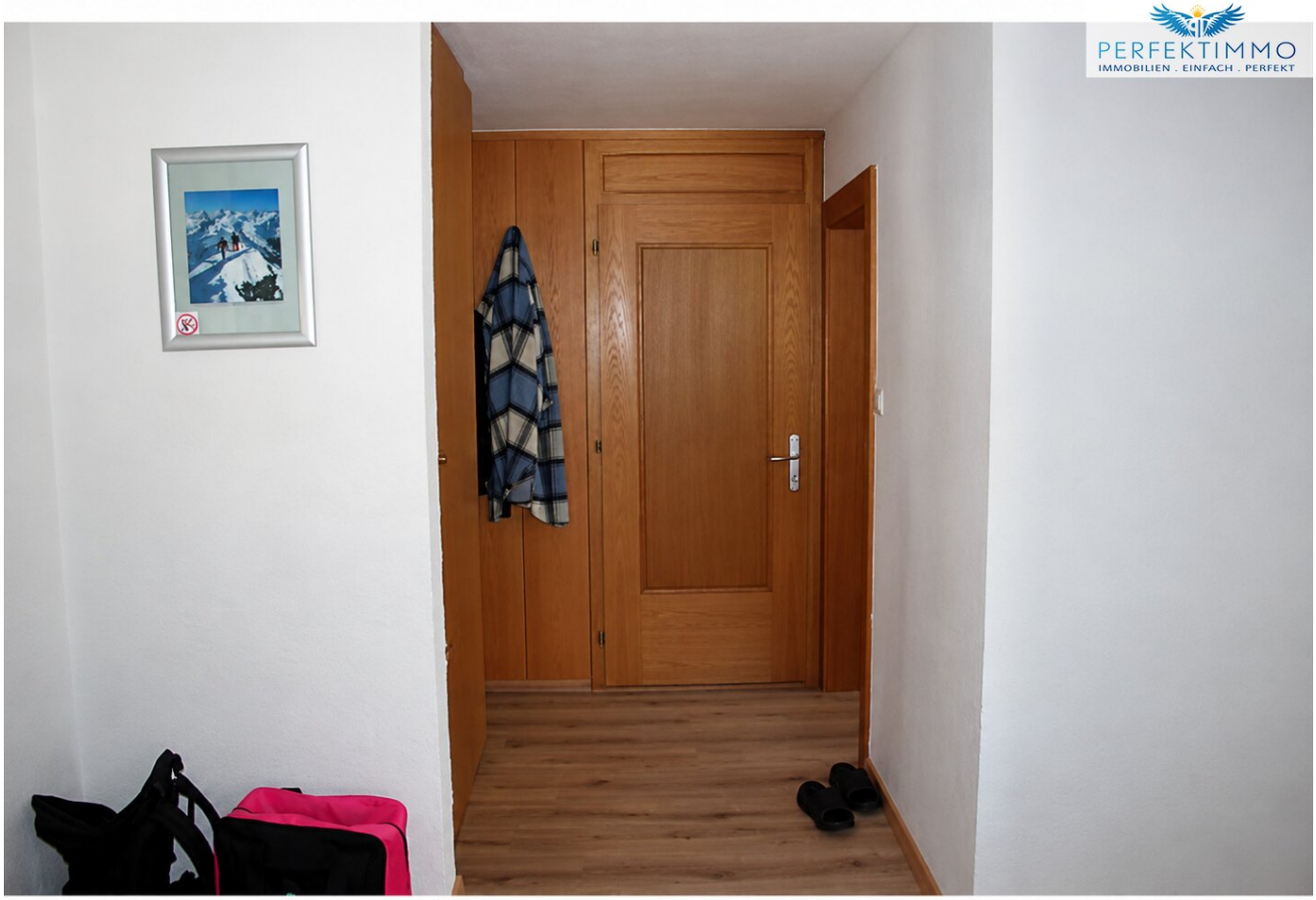

PERFEKTIMMO
Sameille

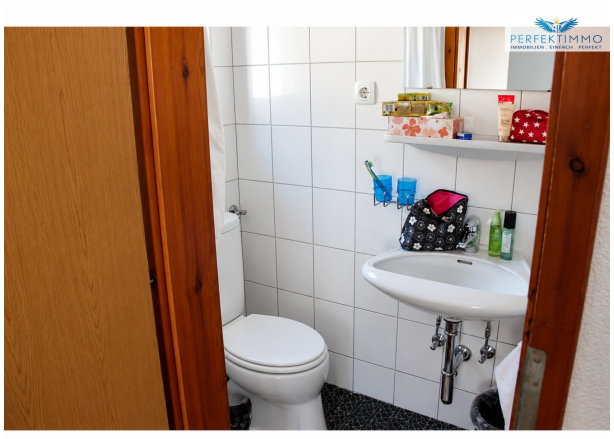

PERFEKTIMMO





















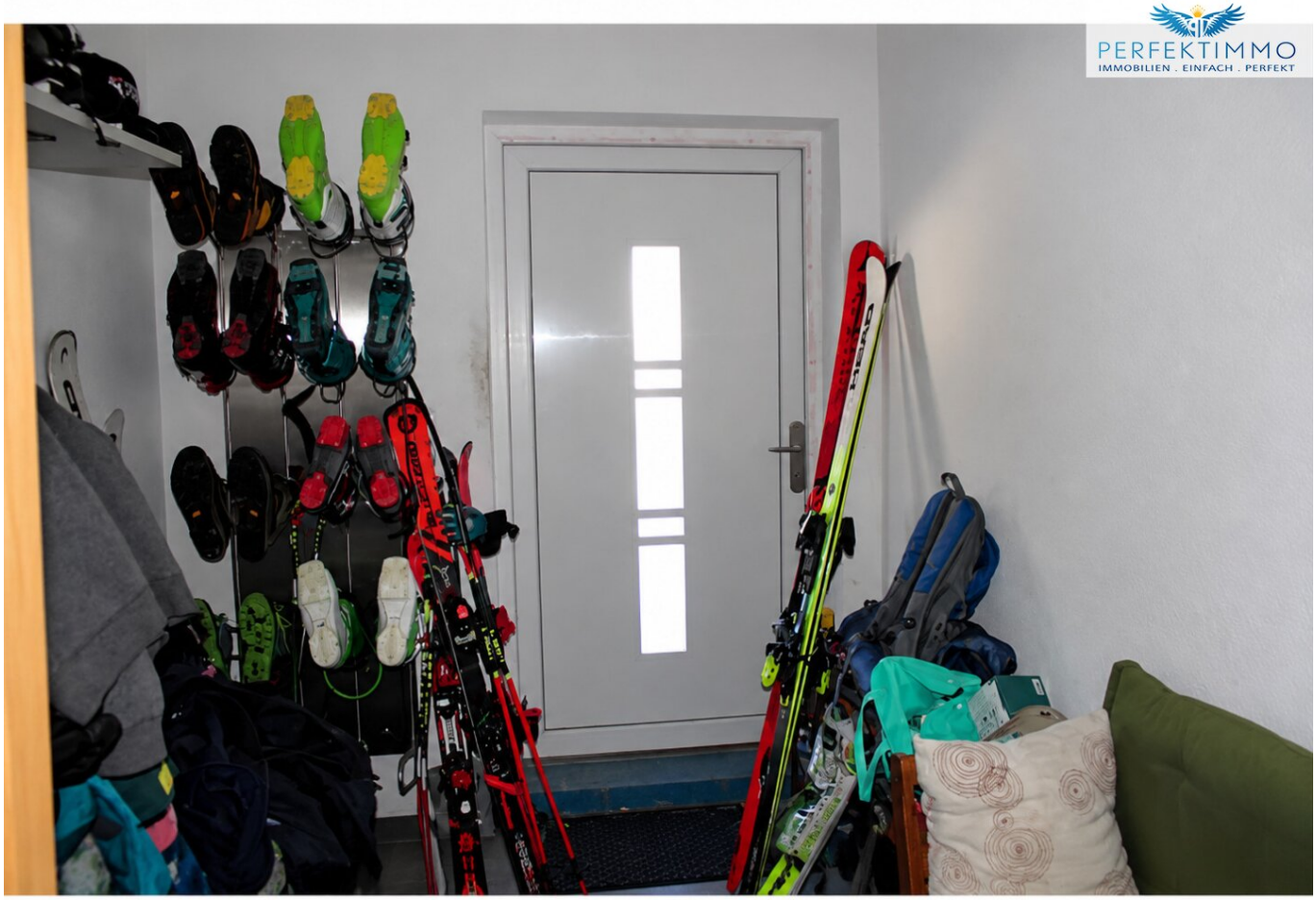






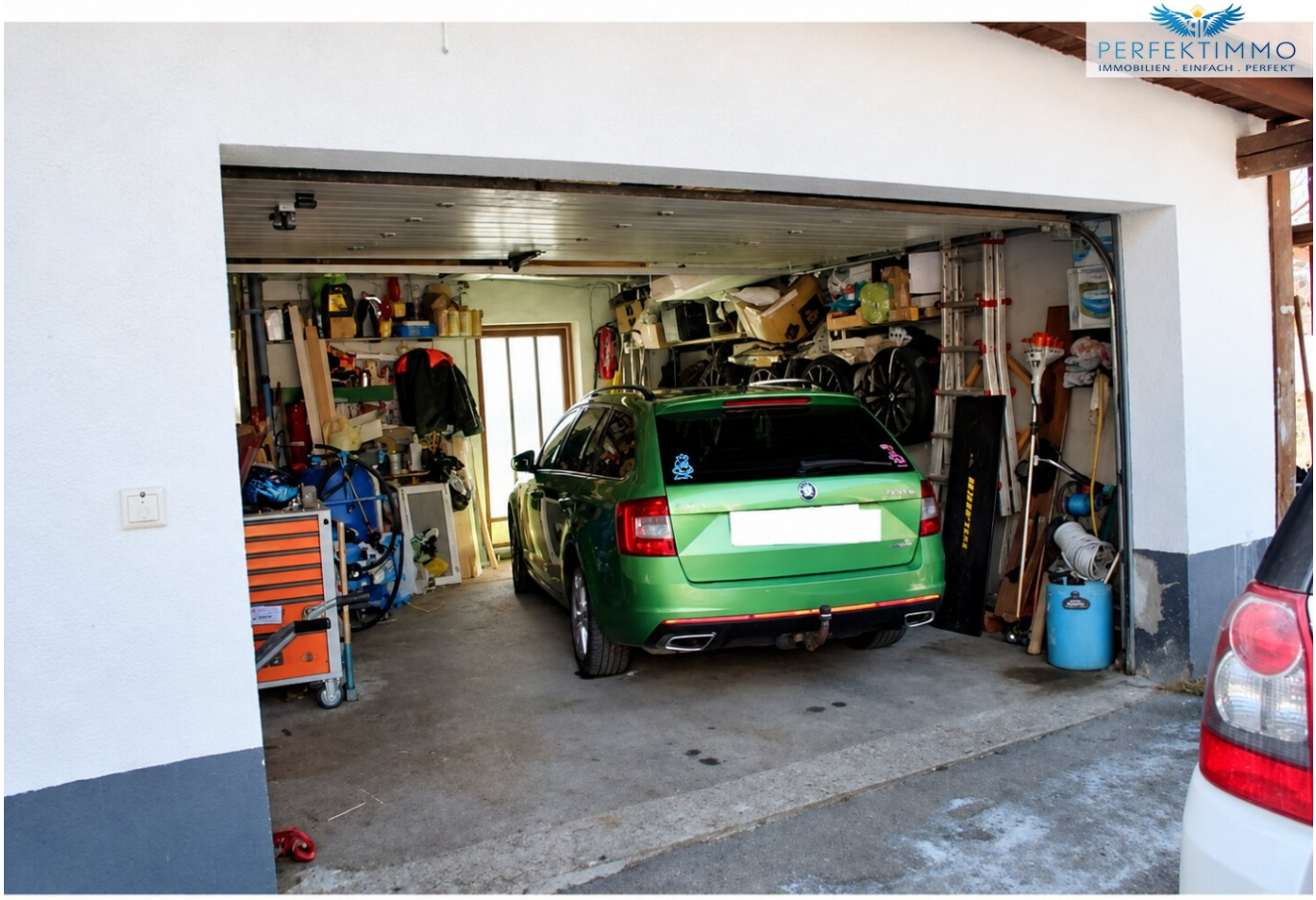
















PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT





PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Jürgen Hiesel
+43 660 45 44 664

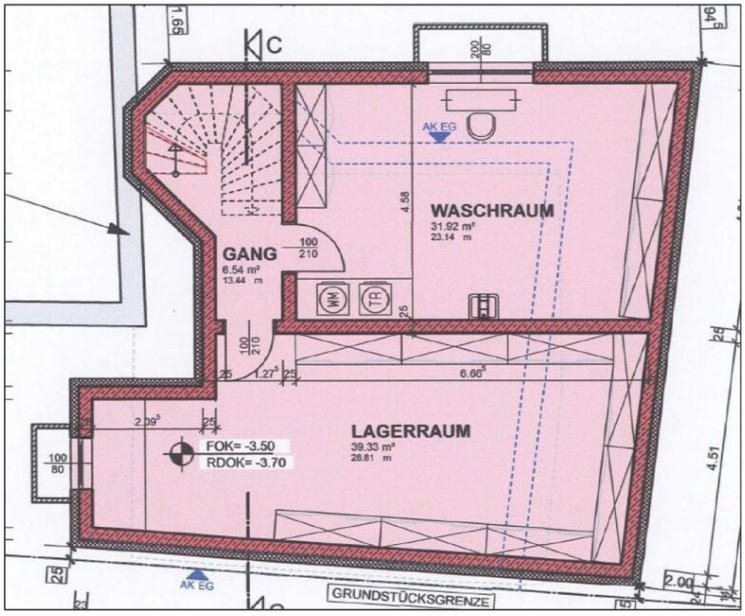
- UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG | KAUFBERATUNG | FINANZIERUNGEN | INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

WOHN- UND APPARTEMENTHAUS **IN SÖLDEN**

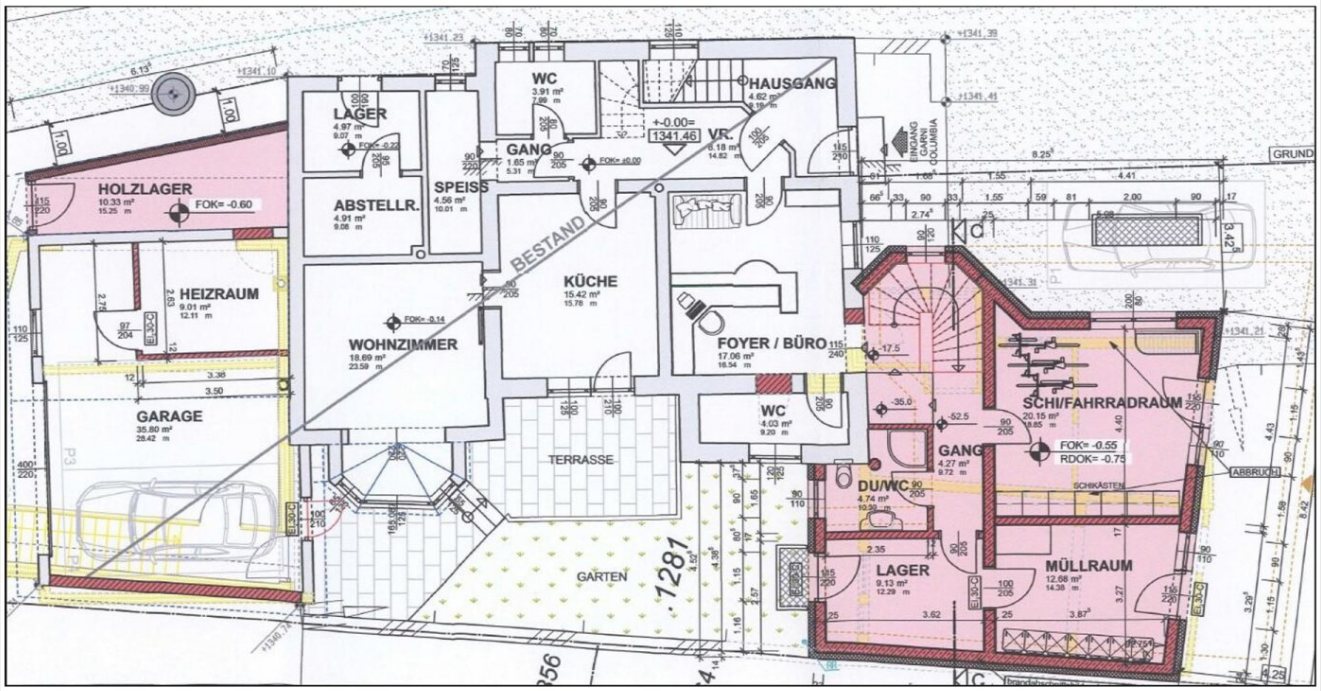
Kellergeschoss



Naturmaße nehmen.

WOHN- UND APPARTEMENTHAUS **IN SÖLDEN**

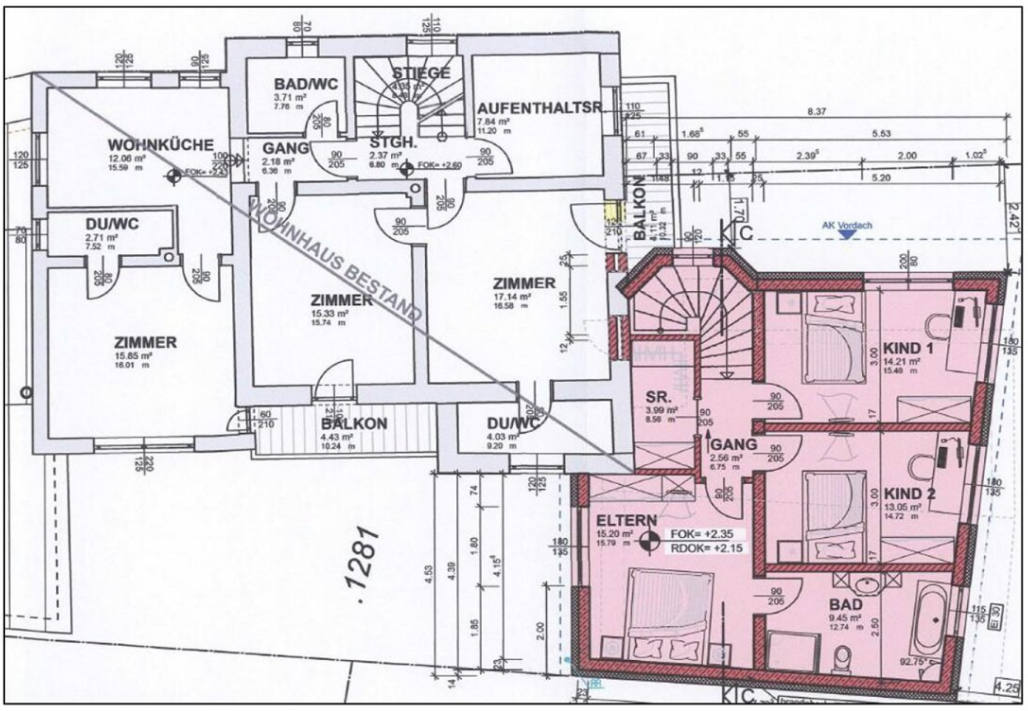
Erdgeschoss



Naturmaße nehmen.

WOHN- UND APPARTEMENTHAUS **IN SÖLDEN**

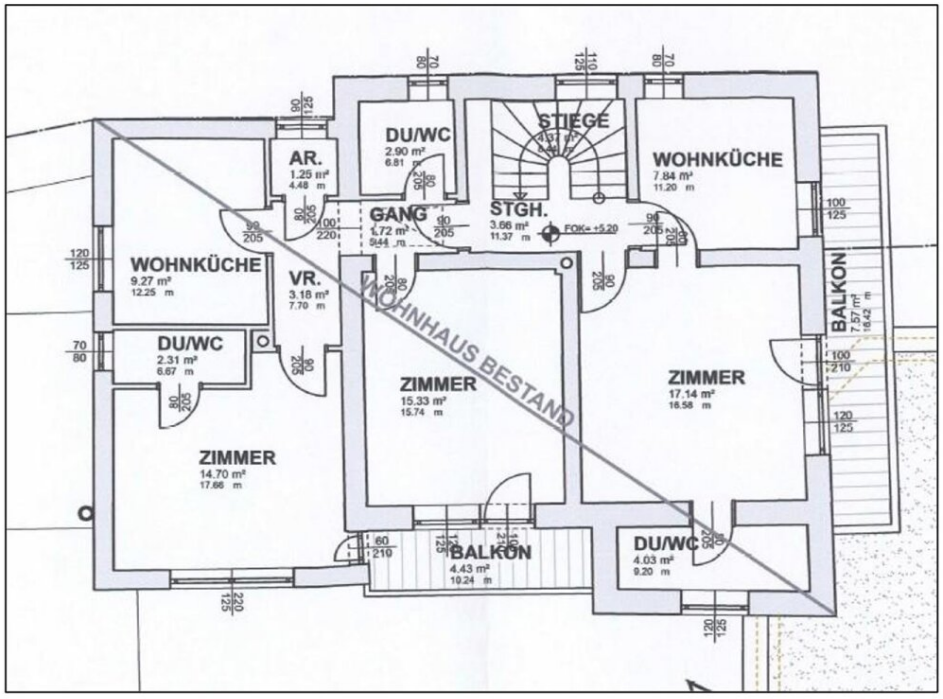
1. Obergeschoss



Naturmaße nehmen.

WOHN- UND APPARTEMENTHAUS **IN SÖLDEN**

2. Obergeschoss



Naturmaße nehmen.

Objektbeschreibung

Drei Gästeappartements und eine großzügige Privatwohnung

In attraktiver Lage von Sölden, einem der bekanntesten Tourismusorte Tirols, gelangt dieses vielseitig nutzbare Appartementhaus mit drei Gästeappartements und einer großzügigen Privatwohnung zum Verkauf. Die Liegenschaft befindet sich in der Rechenaustraße 14 auf einem ca. 457 m² großen Grundstück und bietet mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 496,91 m² eine interessante Kombination aus privatem Wohnen und touristischer Vermietung. Die Nähe zur Giggijochbahn sowie die gute Erreichbarkeit des Ortszentrums machen diesen Standort besonders interessant für Käufer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Das Gebäude wurde über mehrere Jahrzehnte hinweg durch verschiedene Zu- und Umbauten erweitert. Der erste dokumentierte Baubescheid stammt aus dem Jahr 1946, weitere bauliche Veränderungen erfolgten unter anderem 1960, 1974, 1988, 1993 und 2013. Im Jahr 2019 wurde die Liegenschaft durch einen großzügigen Zubau der Privatwohnung ergänzt. Das Appartementhaus erstreckt sich über drei oberirdische Geschoße, während der private Wohnbereich zusätzlich über ein Kellergeschoß verfügt. Laut Verkehrswertgutachten befindet sich die Immobilie insgesamt in einem dem Alter entsprechenden, gut bis mittelmäßigen Bau- und Erhaltungszustand, wobei insbesondere der Privatbereich positiv hervorzuheben ist.

Die Privatwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoß und das 1. Obergeschoß und verfügt über ca. 161,12 m² Wohnnutzfläche sowie zusätzlich ca. 77,79 m² Kellernutzräume. Im Erdgeschoß erwarten Sie ein Wohnzimmer mit angrenzender Küche, ein Büro, ein Spielzimmer sowie mehrere Nebenräume und Sanitäreinrichtungen. Das Obergeschoß bildet den privaten Rückzugsbereich mit einem Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmern, einem Badezimmer und einem separaten Schrankraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch großzügige Lager- und Waschmöglichkeiten im Kellergeschoß. Die Privatwohnung präsentiert sich in einem guten bis sehr guten Erhaltungszustand und bietet angenehme Voraussetzungen für ein Familienleben mit ausreichend Platz und Privatsphäre. Der touristisch genutzte Gebäudeteil umfasst drei eigenständige Appartements mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 152,68 m². Im 1. Obergeschoß befindet sich das Appartement „Gaislachkogel“ mit ca. 73,01 m², das für sechs bis sieben Personen ausgelegt ist. Es verfügt über eine Wohnküche, drei Schlafzimmer, mehrere Sanitäreinrichtungen sowie zwei Balkone mit insgesamt ca. 8,54 m². Die funktionale Raumaufteilung ermöglicht eine komfortable Unterbringung größerer Familien oder Reisegruppen. Im 2. Obergeschoß befinden sich die beiden weiteren Gästewohnungen. Das Appartement „Grieskogel“ bietet auf ca. 50,66 m² eine Wohnküche, zwei Schlafzimmer, einen Vorraum sowie zwei Duschbäder mit WC. Ein Balkon mit ca. 4,43 m² ergänzt das Raumangebot. Das Appartement „Sölden“ umfasst ca. 29,01 m² und eignet sich mit einer Wohnküche, einem Schlafzimmer und einem Badezimmer mit Dusche und WC für zwei bis drei Personen. Auch diese Einheit verfügt über einen eigenen Balkon mit ca. 7,57 m².

Insgesamt sind die drei Appartements laut Gutachten für eine touristische Belegung von rund 15 Personen ausgelegt.

Ergänzend stehen Allgemeinflächen von ca. 69,52 m² sowie eine Garage mit ca. 35,80 m² zur Verfügung. Die Liegenschaft verfügt unter anderem über Lagerflächen, einen Heizraum und weitere funktionale Nebenräume. Für Fahrzeuge sind laut Eigentümerangaben insgesamt acht PKW-Stellplätze vorhanden. Dabei ist zu beachten, dass teilweise auf Flächen mit bestehenden Geh- und Fahrrechten geparkt wird und deren dauerhafte Nutzung als Parkflächen nicht gesichert ist. Die Ausstattung umfasst unterschiedliche Bodenbeläge wie Parkett, Fliesen, Vinyl, Teppich und Industrieböden. Beheizt wird die Immobilie mittels einer Öl- und Stückholzheizung. Im Privatbereich erfolgt die Wärmeverteilung über eine Fußbodenheizung, während die Appartements mit Heizkörpern ausgestattet sind. Zusätzlich sorgt ein Kachelofen in der Privatwohnung für eine angenehme Wohnatmosphäre. Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 10 kWp ergänzt die technische Ausstattung. Zu berücksichtigen sind die grundbücherlich eingetragenen Geh- und Fahrrechte sowie die Lage innerhalb der gelben Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung. Laut Gefahrenzonenplan besteht zudem für nahezu die gesamte Grundstücksfläche eine Überflutungsgefährdung bei einem 300-jährlichen Hochwasserereignis (HQ300).

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Bildmaterial teilweise KI-gestützt nachbearbeitet und qualitativ optimiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter perfektimmo.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Klinik <2.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <2.500m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap