

Bestlage Pinzgau mit ca. 6% Rendite! Sonniges 4-Zimmer-Apartment mit zwei Terrassen sowie Aussenpool

5700 Zell am See, Apartment zum Kauf

Objekt ID: 3244



Wohnfläche ca.: 112,17 m² - Zimmer: 4 - Kaufpreis: 1.143.181 EUR

Bestlage Pinzgau mit ca. 6% Rendite! Sonniges 4-Zimmer-Apartment mit zwei Terrassen sowie Aussenpool

Objekt ID	3244
Objekttypen	Apartment, Ferienimmobilie, Wohnung
Adresse	(Pinzgau / Zeller See / Golfplatz Zell am See) 5700 Zell am See Salzburg
Etage	1
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	112,17 m ²
Nutzfläche ca.	120,49 m ²
Kellerfläche ca.	1,57 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	16,63 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	3
Separate WC	4
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Solar
Baujahr	1970
Letzte Modernisierung	2018
Zustand	Erstbezug
Erschließung	vollerschlossen
Bauweise	Massiv
Heizwärmebedarf (HWB)	33,01 kWh/(m ² ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,89 (Klasse B)
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	Stellplatzmiete: 82,50 EUR (Anzahl: 2)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Als Ferienimmobilie geeignet, Außenstellplatz, Balkon/Terrasse Süd, Balkon/Terrasse Südost, Barrierefrei,



Dusche, Fliesenboden, Gartennutzung, Gäste-WC, Hotelrestaurant angeschlossen, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Sauna, Separates WC, Swimmingpool, Tageslichtbad, Terrasse, Vollmöbliert, Wasch-/Trockenraum, Wellnessbereich

Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Kaufpreis pro m ²	9.487,77 EUR
Monatliche Kosten netto	539,64 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	65,86 EUR
Monatliche Kosten brutto	605,50 EUR
Sonstige Kosten netto	107,70 EUR
Sonstige Kosten MwSt.	16,50 EUR
Sonstige Preisangaben	Zwei Auto-Stellplätze sind bereits im Kaufpreis inkludiert.
Kaufpreis	1.143.181 EUR
Betriebskosten netto	370,23 EUR
Betriebskosten MwSt.	37,02 EUR
Heizkosten netto	61,71 EUR zzgl. MwSt.: 12,34 EUR



Objektbeschreibung

Mitten im wunderschönen Salzburger Pinzgau, nahe der Stadtgemeinde Zell am See gelangt diese lichtdurchflutete, sehr gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit **zwei südseitig- sowie ostseitig ausgerichteten Terrassen** zum sofortigen Verkauf. Sowohl die **exklusive Lage mit Fernblick zum Kitzsteinhorn** als auch die Hochwertigkeit der verwendeten Materialien sprechen für sich.

Die Wohnung besticht nicht nur durch den optimalen Grundriss mit einer überaus gelungenen Raumaufteilung, welche perfekt den gesellschaftlichen Bereich von der Privatsphäre trennt, sondern ebenso durch ihre Südost-Ausrichtung. Die geräumigen Terrassen vermitteln zusätzlich ein außergewöhnlich behagliches sowie **naturnahes Lebensgefühl am fußläufig erreichbaren Zeller See, eingebettet in eine atemberaubende und beeindruckenden Berglandschaft.**

Der Wohnung ist ein Abstellraum im Keller zugeordnet.

Zwei Auto-Stellplätze sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

- + Grünruhelage
- + ca. 112 m² Wohnfläche
- + ca. 8 m² Südterrasse
- + ca. 8 m² Ostterrasse
- + ca. 15 m² Entrée
- + ca. 35 m² großer Wohn-Ess-Bereich mit direktem Ausgang auf die südseitige Terrasse
- + offene Wohnküche
- + ca. 19 m² großer Master-Bedroom mit direktem Ausgang auf die ostseitige Terrasse
- + angeschlossenes Tageslicht-Duschbad
- + zwei weitere ca. 13 m² und 17 m² große Schlafzimmer mit angrenzenden Duschbädern
- + separate Gäste-Toilette

Ausstattung

- + **zentrale Photovoltaik-Anlage**
- + **Wärmetauscher für Warmwasser im Apartment**
- + Gas-Fußbodenheizung bzw. Konvektoren



- + Vollholz-Eichenparkettböden
- + Bodenfliesen in Nassräumen
- + Lärchen-Dielen auf den Terrassen
- + komplett eingerichtetes Apartment mit österreichischen Qualitätsmöbeln**
- + voll ausgestattete Küche mit Induktionsherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank
- + Tageslicht-Duschbad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken, Handtuchwärmer und Toilette
- + weiteres Duschbad mit bodengleicher Dusche, Doppelwaschbecken, Handtuchwärmer sowie Toilette und
- + drittes Duschbad mit Doppelwaschbecken, Handtuchwärmer sowie Toilette
- + Klimaanlage
- + Terrassen- und Balkonausstattung mit Außenbeleuchtung und Steckdosen
- + Safe
- + Sicherheitstüre
- + Video-Gegensprechanlage
- + zwei Auto-Stellplätze bereits im Kaufpreis inkludiert**
- + Gemeinschaftsgarten**
- + beheizter Outdoorpool**
- + Wellnessbereich**
- + zwei Saunas**
- + zwei Infrarot-Kabinen**
- + beheizter Skiraum mit Außenzugang sowie**
- + absperrbarer Skischuh-Schrank mit beheiztem Schuh-Trockner für jedes Apartment**
- + Wasch- und Trockenraum
- + Ladestationen für Elektroautos**
- + der Wohnung ist ein Abstellraum im Keller zugeordnet



Renditeberechnung

Der Netto-Erlös inklusive Einrichtung beträgt ca. € 102.000.

Nach Abzug der Betriebskosten, laufenden Kosten, Vermietung und Management-Fee beträgt die Netto-Rendite ca. 6,40 % bzw. ca. € 73.200,00 p.a.

Verkehrsanbindung

- + Tauernautobahn A10
- + Bundesstraßen B311, B168 sowie B107
- + Westautobahn A1
- + Zugverbindung EC und IC

Die Stadt Salzburg erreicht man mit dem PKW in weniger als einer Stunde.

Lage und Infrastruktur

Der Pinzgau mit den Städten Zell am See, Kaprun, Saalbach-Hinterglemm und Saalfelden ist als Teil des Bundeslandes Salzburg einer der wichtigsten Fremdenverkehrsgebiete für den Ganzjahres-Tourismus.

Aufgrund der geographischen Lage am Alpenhauptkamm und der Nähe zum Naturschutzgebiet der Hohen Tauern, dem Großglockner und den Krimmler Wasserfällen war und ist diese Region ein beliebtes Urlaubs- und Ausflugsziel, welches auch heutzutage nichts von seiner rauen, jedoch idyllischen Romantik verloren hat. **Zu jeder Jahreszeit können Naturliebhaber und Erholungssuchende die Wanderrouten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erkunden oder im Winter weitläufige Skigebiete wie z.B. die Schmittenhöhe, Saalbach-Hinterglemm, Leogang, Fieberbrunn sowie das Kitzsteinhorn genießen.**

Strandbäder rund um den Zeller See, Paragliding, Tennisplätze, der Flugplatz und der Golfclub Zell am See befinden sich im Nahgebiet in Schüttdorf.

Zell am See mit seinem naturgeschützten Zeller See und der Schmittenhöhe ist ein kleines romantisches Städtchen mit großem Charme. Die Stadt verfügt über ein Landeskrankenhaus, Ärzte, Kindergärten, Volksschulen sowie das Gymnasium BG / BRG Zell am See. Ebenso ist ein flächendeckendes Angebot an Geschäften, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben gewährleistet.

Sonstiges



Im selben Gebäude kommen weitere Wohnungen zwischen 90,21 m² und 187,79 m² Wohnfläche plus Terrassen zum sofortigen Verkauf.

Heizkosten und Warmwasser sind verbrauchsabhängig und es handelt es sich hier um Akontozahlungen.

Die Wohnung eignet sich ausgezeichnet als Anlage- bzw. Vorsorgewohnung - Preis auf Anfrage.

Das Apartment wird möbliert übergeben.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.





Titelbild



Bild



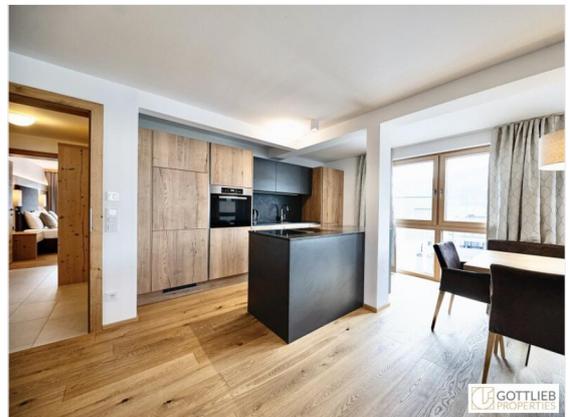
Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



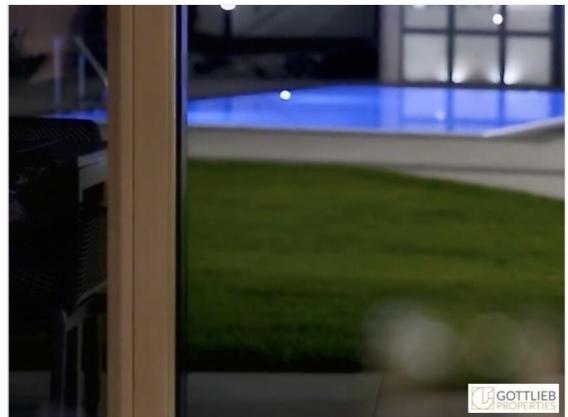
Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Grundriss

Grundriss

