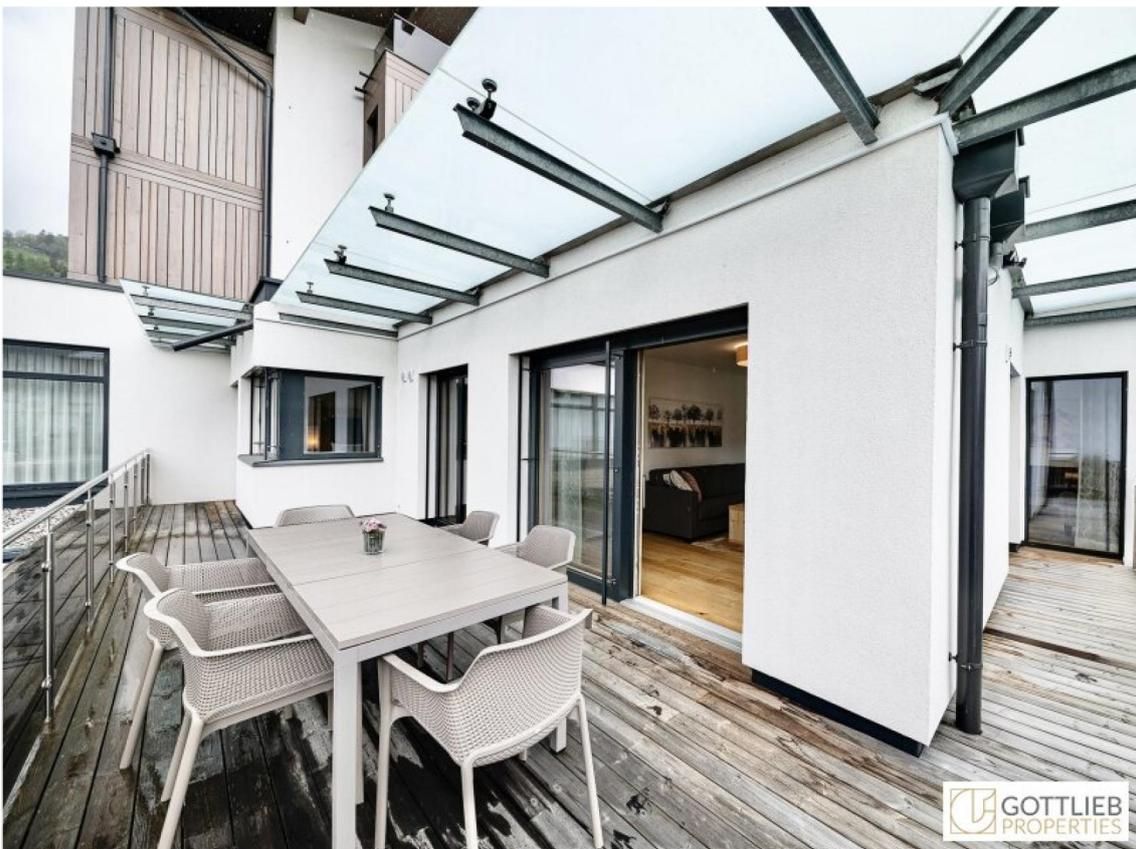


Bestlage Pinzgau mit ca. 6% Rendite! 3-Zimmer- Wohnung mit Südterrasse sowie beheiztem Aussenpool

5700 Zell am See, Apartment zum Kauf

Objekt ID: 3245



Wohnfläche ca.: **109,31 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **979.480 EUR**

Bestlage Pinzgau mit ca. 6% Rendite! 3-Zimmer-Wohnung mit Südterrasse sowie beheiztem Aussenpool

Objekt ID	3245
Objekttypen	Apartment, Ferienimmobilie, Wohnung
Adresse	(Pinzgau / Zeller See / Golfplatz Zell am See) 5700 Zell am See Salzburg
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	109,31 m ²
Nutzfläche ca.	126,01 m ²
Kellerfläche ca.	1,65 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	33,40 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Solar
Baujahr	1970
Letzte Modernisierung	2019
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	Abstellraum, Als Ferienimmobilie geeignet, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon/Terrasse Südost, Dusche, Fliesenboden,



Gartennutzung, Hotelrestaurant angeschlossen, Kabel-/Sat-TV, Klimatisiert, Massivbauweise, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Sauna, Separates WC, Swimmingpool, Terrasse, Vollmöbliert, Wasch-/Trockenraum, Wellnessbereich

Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Kaufpreis pro m ²	7.773,03 EUR
Monatliche Kosten netto	525,28 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	64,21 EUR
Monatliche Kosten brutto	589,49 EUR
Sonstige Kosten netto	107,90 EUR
Sonstige Kosten MwSt.	16,50 EUR
Sonstige Preisangaben	Zwei Auto-Stellplätze sind bereits im Kaufpreis inkludiert.
Kaufpreis	979.480 EUR
Betriebskosten netto	357,75 EUR
Betriebskosten MwSt.	35,78 EUR
Heizkosten netto	59,63 EUR zzgl. MwSt.: 11,93 EUR



Objektbeschreibung

Mitten im wunderschönen Salzburger Pinzgau, nahe der Stadtgemeinde Zell am See gelangt diese lichtdurchflutete, sehr gut geschnittene, zentral begehbare 3-Zimmer-Wohnung mit süd- und ostseitig ausgerichteter Terrasse 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 geräumige, **teilüberdachte Terrasse** vermittelt 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. 109 m² Wohnfläche
- + ca. 33 m², teilüberdachte Terrasse
- + ca. 10 m² Entrée
- + ca. 36 m² Wohn-Ess-Bereich mit direktem Ausgang auf die südseitige Terrasse
- + offene Wohnküche
- + ca. 27 m² Master-Bedroom mit direktem Ausgang auf die Terrasse
- + angeschlossenes Master-Bad
- + ca. 18 m² weiteres Schlafzimmer
- + separates weiteres Duschbad
- + ca. 4 m² Abstellraum

Ausstattung

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



+ Klimaanlage

- + Vollholz-Eichenparkettböden
- + Bodenfliesen in den Nassräumen
- + Lärchen-Dielen auf der Terrasse

+ komplett eingerichtetes Apartment mit österreichischen Qualitätsmöbeln

- + voll ausgestattete Küche mit Induktionsherd, Backofen, Geschirrspüler sowie Kühlschrank
- + zwei Bäder mit bodengleichen Duschen, Waschbecken sowie Toilette
- + Terrassenausstattung 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. € 84.000.

Nach Abzug der Betriebskosten, laufenden Kosten, Vermietung und Management-Fee beträgt die



Netto-Rendite ca. 6,07 % bzw. ca. € 59.500,00 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 Landesklinikum, 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





Bild



Bild



Bild



Grundriss

Grundriss

