

Bestlage Pinzgau mit ca. 6% Rendite! 3-Zimmer- Maisonette mit Terrasse, Balkon sowie beheiztem Aussenpool

5700 Zell am See, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 3247



Wohnfläche ca.: **90,21 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **982.000 EUR**

Bestlage Pinzgau mit ca. 6% Rendite! 3-Zimmer-Maisonette mit Terrasse, Balkon sowie beheiztem Aussenpool

Objekt ID	3247
Objekttypen	Etagenwohnung, Ferienimmobilie, Wohnung
Adresse	(Pinzgau / Zeller See / Golfplatz Zell am See) 5700 Zell am See Salzburg
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	90,21 m²
Nutzfläche ca.	101,44 m²
Kellerfläche ca.	1,65 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	22,46 m²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	3
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Solar
Baujahr	2019
Zustand	Erstbezug
Erschließung	vollerschlossen
Bauweise	Massiv
Heizwärmebedarf (HWB)	25,50 kWh/(m²·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,82 (Klasse A)
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	Stellplatzmiete: 65,37 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Als Ferienimmobilie geeignet, Außenstellplatz, Balkon, Balkon/Terrasse Südwest, Dusche, Fliesenboden,



Gartennutzung, Gäste-WC, Hotelrestaurant angeschlossen,
Kabel-/Sat-TV, 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 m²	9.680,60 EUR
Monatliche Kosten netto	424,68 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	51,85 EUR
Monatliche Kosten brutto	476,53 EUR
Sonstige Kosten netto	85,37 EUR
Sonstige Kosten MwSt.	13,07 EUR
Sonstige Preisangaben	Ein Auto-Stellplatz ist bereits im Kaufpreis inkludiert.
Kaufpreis	982.000 EUR
Betriebskosten netto	290,83 EUR
Betriebskosten MwSt.	29,08 EUR
Heizkosten netto	48,48 EUR zzgl. MwSt.: 9,70 EUR



Objektbeschreibung

Mitten im wunderschönen Salzburger Pinzgau, nahe der Stadtgemeinde Zell am See, gelangt diese helle, sehr gut geschnittene 3-Zimmer-Etagenwohnung mit Terrasse und Balkon in einem im Jahre 2019 errichteten Architektenhaus 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 perfekten Grundriss mit einer überaus gelungenen Raumaufteilung, sondern ebenso durch ihre Südwest-Ausrichtung. Die wunderschöne Terrasse und der gemütliche Balkon vermitteln zusätzlich ein außergewöhnlich behagliches sowie **naturnahes Lebensgefühl am fußläufig erreichbaren Zeller See, eingebettet in eine atemberaubende und beeindruckende Berglandschaft.**

Der Wohnung ist ein Abstellraum im Keller zugeordnet.

Ein Auto-Stellplatz ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

- + Grünruhelage
- + ca. 90 m² Wohnfläche
- + ca. 10 m² Balkon
- + ca. 13 m² Terrasse

Erdgeschoss:

- + Entrée
- + ca. 29 m² Wohn-Ess-Bereich mit direktem Ausgang auf die südwestseitige Terrasse
- + offene Wohnküche
- + zwei Abstellräume
- + separate Gästetoilette
- + Treppenaufgang in das Obergeschoss

Obergeschoss:

- + ca. 22 m² Master-Bedroom mit angeschlossenem Schrankbereich, Duschbad und direktem Ausgang auf den Südwest-Balkon
- + ca. 14 m² weiteres Schlafzimmer mit separatem Duschbad



Ausstattung

- + **zentrale Photovoltaik-Anlage**
- + **Wärmetauscher für Warmwasser im Apartment**
- + Gas-Fußbodenheizung bzw. Konvektoren
- + Vollholz-Eichenparkettböden
- + Bodenfliesen in Nassräumen
- + Holz-Dielen auf Terrasse und Balkon
- + **komplett eingerichtetes Apartment mit österreichischen Qualitätsmöbeln**
- + voll ausgestattete Küche mit Induktionsherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank
- + zwei Bäder mit bodengleichen Duschen, Waschbecken, Handtuchwärmer sowie Toilette
- + Toilette mit Handwaschbecken
- + Terrassen- und Balkonausstattung mit Außenbeleuchtung und Steckdosen
- + Safe
- + Sicherheitstüre
- + Video-Gegensprechanlage
- + **Auto-Stellplatz bereits im Kaufpreis inkludiert**
- + **Gemeinschaftsgarten**
- + **beheizter Outdoorpool**
- + **Wellnessbereich**
- + **zwei Saunas**
- + **zwei Infrarot-Kabinen**
- + **beheizter Skiraum mit Außenzugang sowie**
- + **absperrrbarer 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. € 85.000.

Nach Abzug der Betriebskosten, laufenden Kosten, Vermietung und Management-Fee beträgt die Netto-Rendite ca. 6,22 % bzw. ca. € 61.000,00 p.a.

Verkehrsanbindung

- + Tauern-Autobahn 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 Wanderwegen 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.

Die Fotos stammen von einem anderen Apartment mit gleichem Grundriss im selben Hause und entsprechen der Einrichtung.

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.

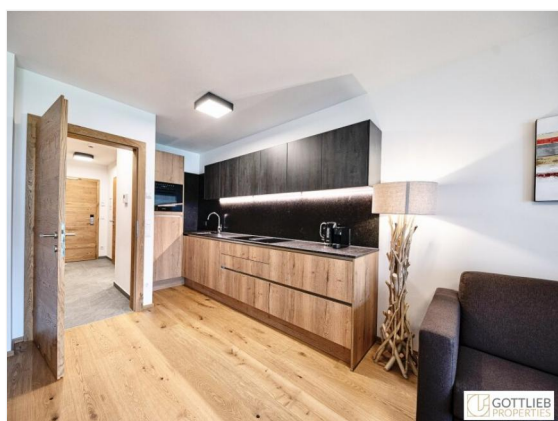




Titelbild



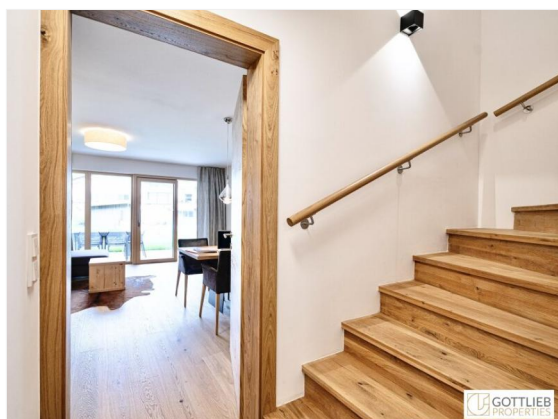
Bild



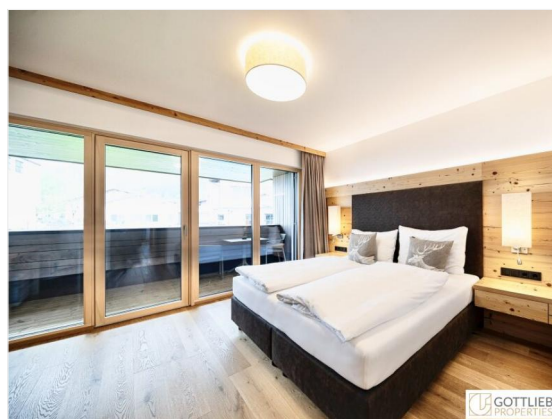
Bild



Bild

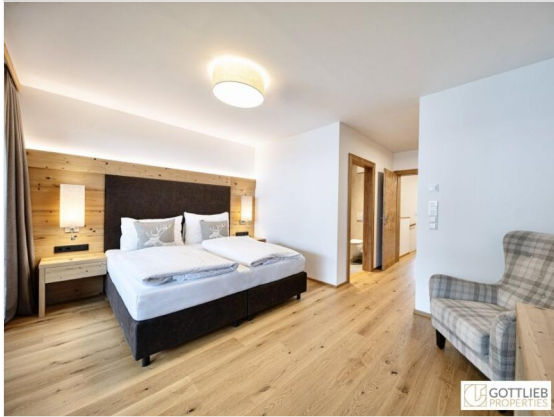


Bild



Bild





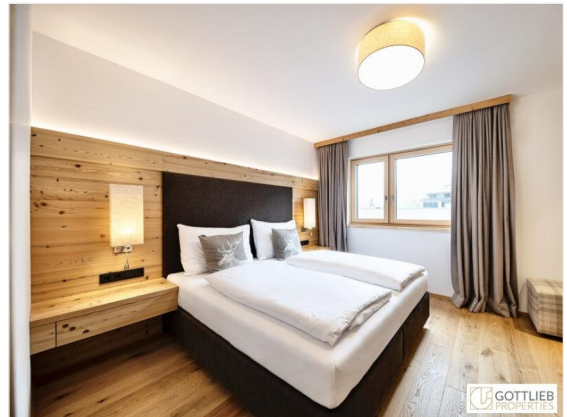
Bild



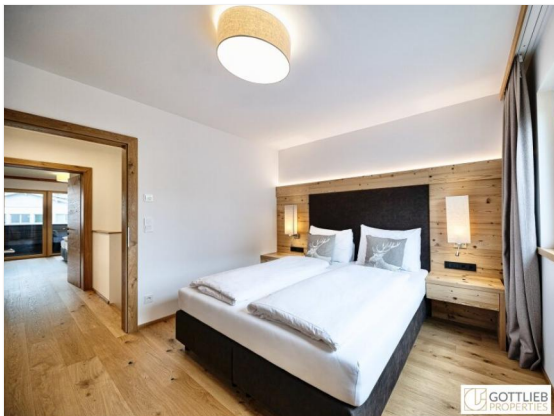
Bild



Bild



Bild



Bild



Bild

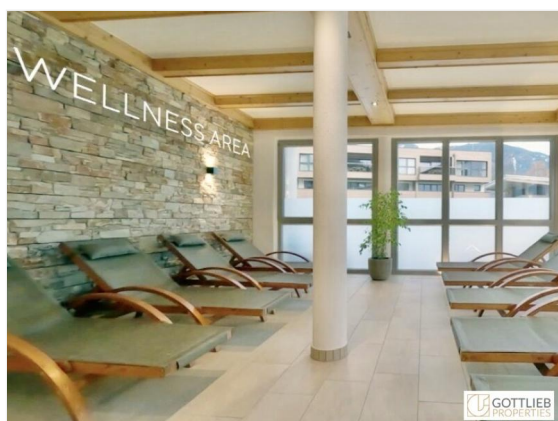




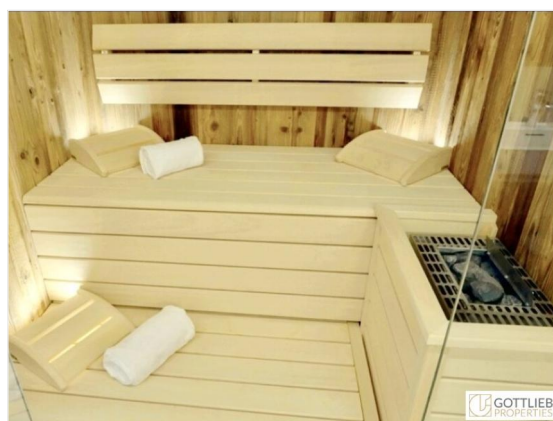
Bild



Bild



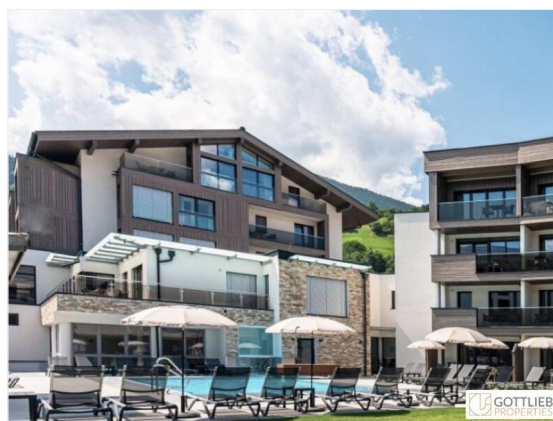
Bild



Bild

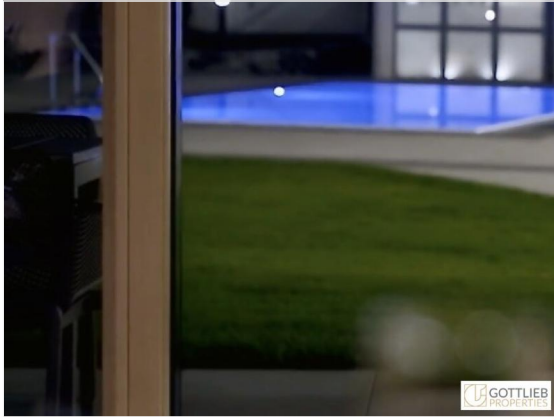


Bild

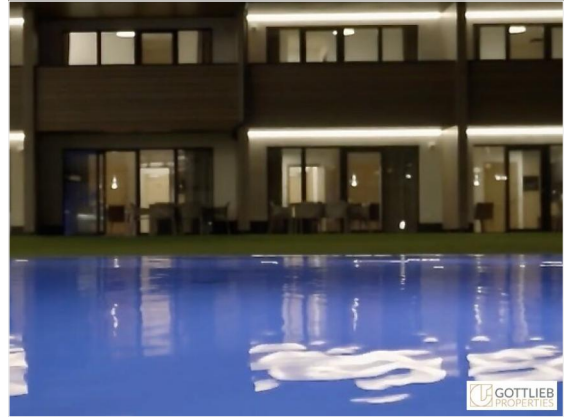


Bild

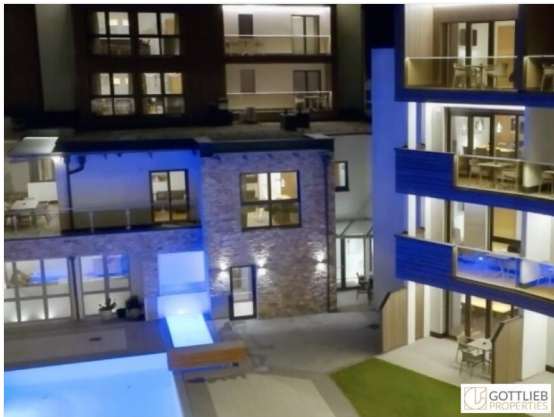




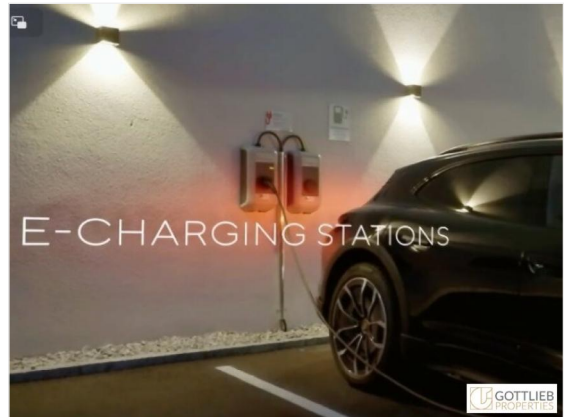
Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild

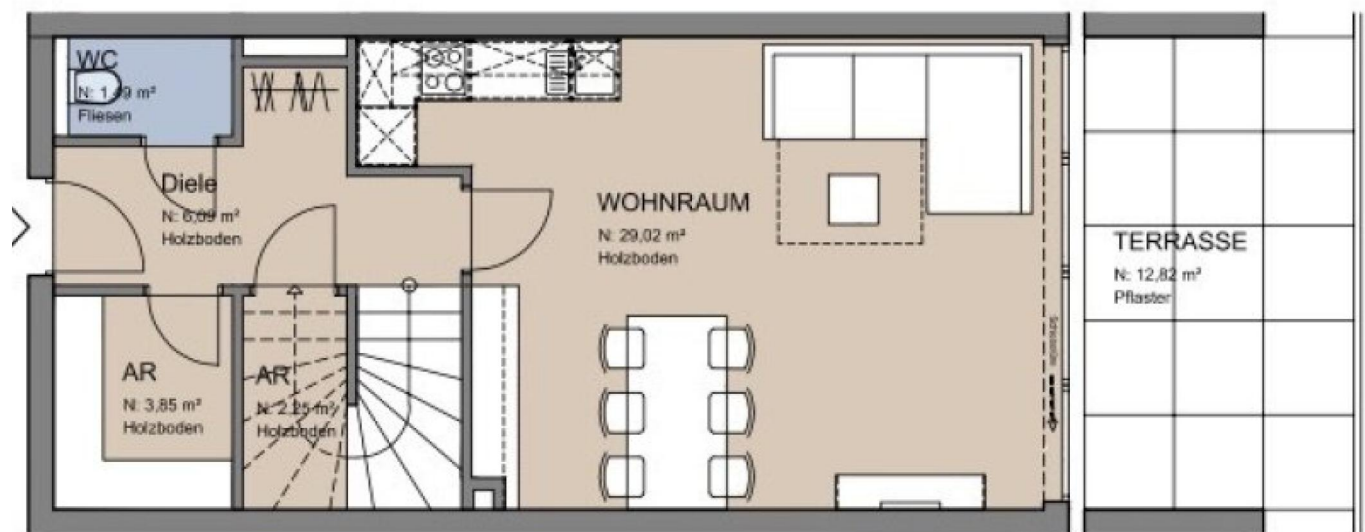


Bild



Grundriss

Grundriss



 **GOTTLIEB**
PROPERTIES



Grundriss

Grundriss

