

**Exklusive Investitionsmöglichkeit in Dienten am  
Hochkönig – Apartmentgebäude mit 6 Apartments zu  
verkaufen**



**Objektnummer: 2716**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - weitere Beherbergungsbetriebe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5652 Dienten am Hochkönig
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Nutzfläche:</b>	311,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 75,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,55
<b>Kaufpreis:</b>	1.800.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	290,00 €
<b>Heizkosten:</b>	290,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

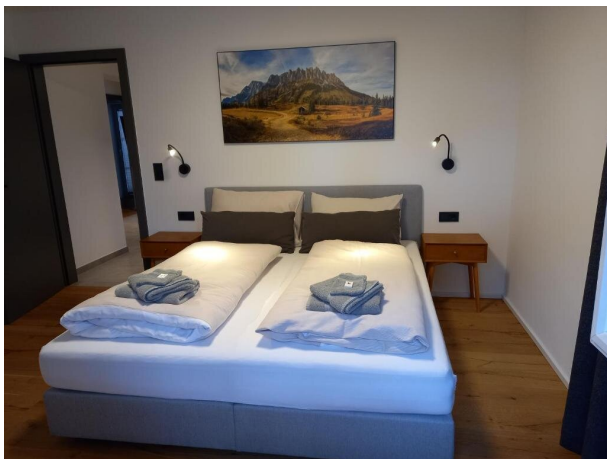
## Ihr Ansprechpartner

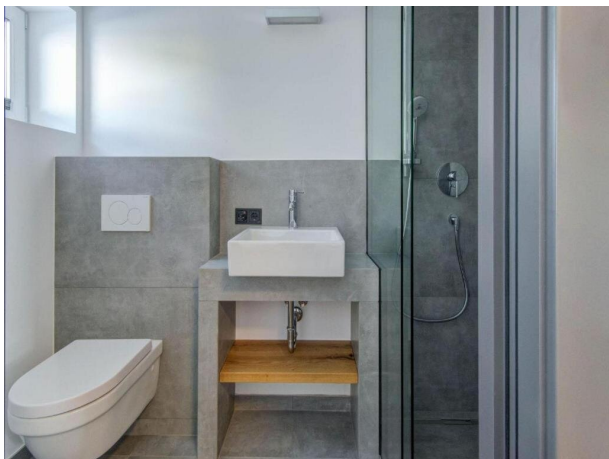


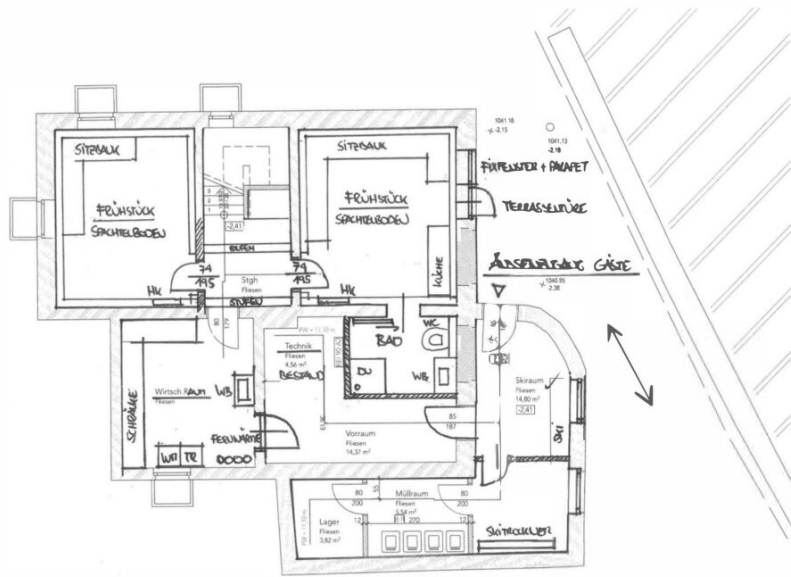
**Tatjana Sulzenbacher**

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

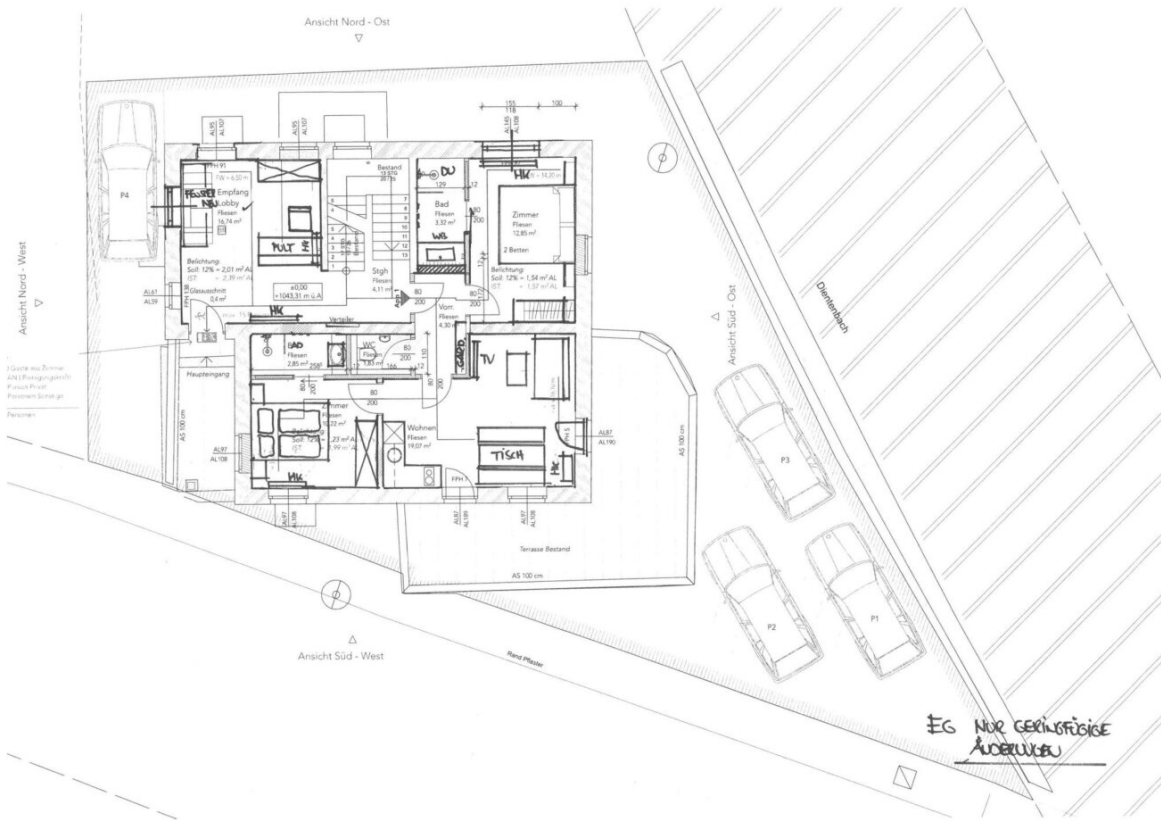
T +4312632555  
H +43664 5290774





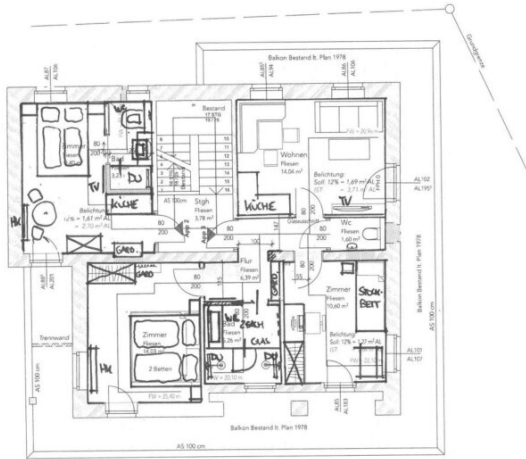


UG WURDE GEGENÜBER  
EINWEICHUNG ABGEÄNDERT

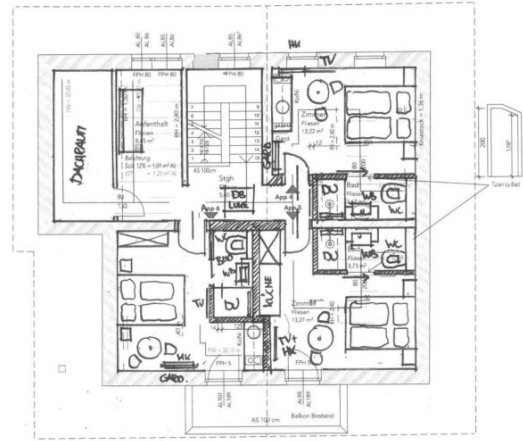


1 Garage mit Zimmern  
 2041 Flächengleichheit  
 Flächen P1-P3  
 Flächen sonst ge.  
 Personen

EG NUR GERÄTFÜSSE  
 ANZEIGEN



Obergeschoss



Dachgeschoss

CG GEBÄUDE ANWENDER  
DG ANWENDER

# Objektbeschreibung

**Immobilienübersicht:** Dieses 4-stöckige Apartmentgebäude, gelegen im malerischen Ort Dienten am Hochkönig, bietet eine einzigartige Investitionsmöglichkeit mit Potenzial für touristische Vermietungen. Mit 6 vollständig renovierten Apartments erwirtschaftet das Objekt ein stabiles Einkommen von ca. 5.000 € netto pro Monat und ist derzeit bis zum 31. März 2025 vermietet.

## Gebäudespezifikationen:

- **Anzahl der Stockwerke:** 4
- **Gesamtfläche:** 311,30 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksgröße:** 284 m<sup>2</sup>
- **Heizung:** Fernwärme aus der Gemeinde Dienten
- **Energieausweis:** HWB fGEE
- **Parkplätze:** 6 Stellplätze (4 am Grundstück, 2 angemietet)

## Apartmentaufteilung:

- **Kellergeschoss:** Zwei Frühstücksräume (einer kann optional als Eigentümerwohnung genutzt werden), ein Badezimmer, Hauswirtschaftsraum, Skiraum, Technikraum und Abstellraum/Müllraum.
- **Erdgeschoss:** Empfangsbereich und Apartment I (für 4-6 Personen).
- **Erstes Obergeschoss:** Apartment II (für 2 Personen) und Apartment III (für 4-6 Personen).



- **Dachgeschoss:** Apartments IV, V und VI (jeweils für 2 Personen).
- Betreiber Wohnung

### **Renovierungen (seit 2019):**

- Fassade neu gestrichen, neuer Balkon, Außenbeleuchtung und Dachisolierung.
- Neue elektrische Installationen, Wasser- und Heizungsrohre.
- Komplett renoviertes Innenleben mit neuen Bädern, Böden und Decken.
- Isolierte Frühstücksräume und eine neue Terrasse.

### **Betriebskosten:**

- Gesamt: ca. 580 €/Monat

Verkaufspreis:

EUR 1.500.000,-- Netto + 20% Ust = 1.800.000,-- Brutto.

Der Käufer kann sich die Umsatzsteuer vom Finanzamt zurückholen.

Der Verkäufer ist über die Notwendigkeit eines Energieausweises informiert und arbeitet aktuell an dessen Erstellung.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die ihr Portfolio mit einer leistungsstarken touristischen Vermietung in einer der schönsten Regionen Österreichs erweitern möchten. Verpassen Sie nicht diese fantastische Chance, ein rentables, gut gepflegtes Objekt im Herzen der österreichischen Alpen zu erwerben!

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <8.000m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <500m

Supermarkt <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <8.000m

Post <500m

Polizei <10.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap