

**Investment - Ferienwohnungen - Apartmenthaus mit  
Ausbaupotenzial in einer der beliebtesten Ferienregionen  
Österreichs**



**Objektnummer: 133**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8967 Haus
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	459,37 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	535,06 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	28,68 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	8
<b>WC:</b>	8
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Garten:</b>	1.243,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.700.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.046,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

97.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Marker**

Marker Immobilien GmbH









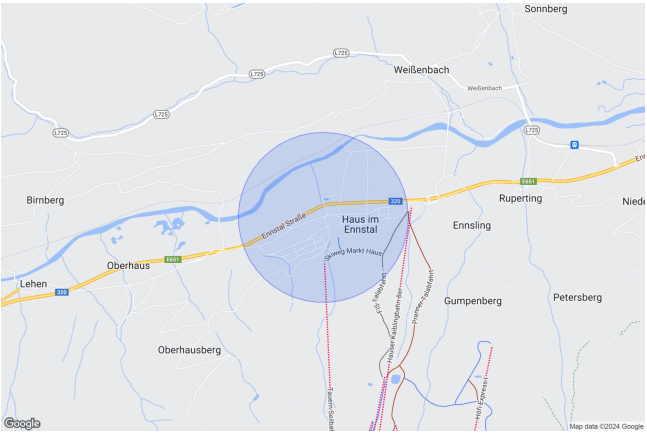




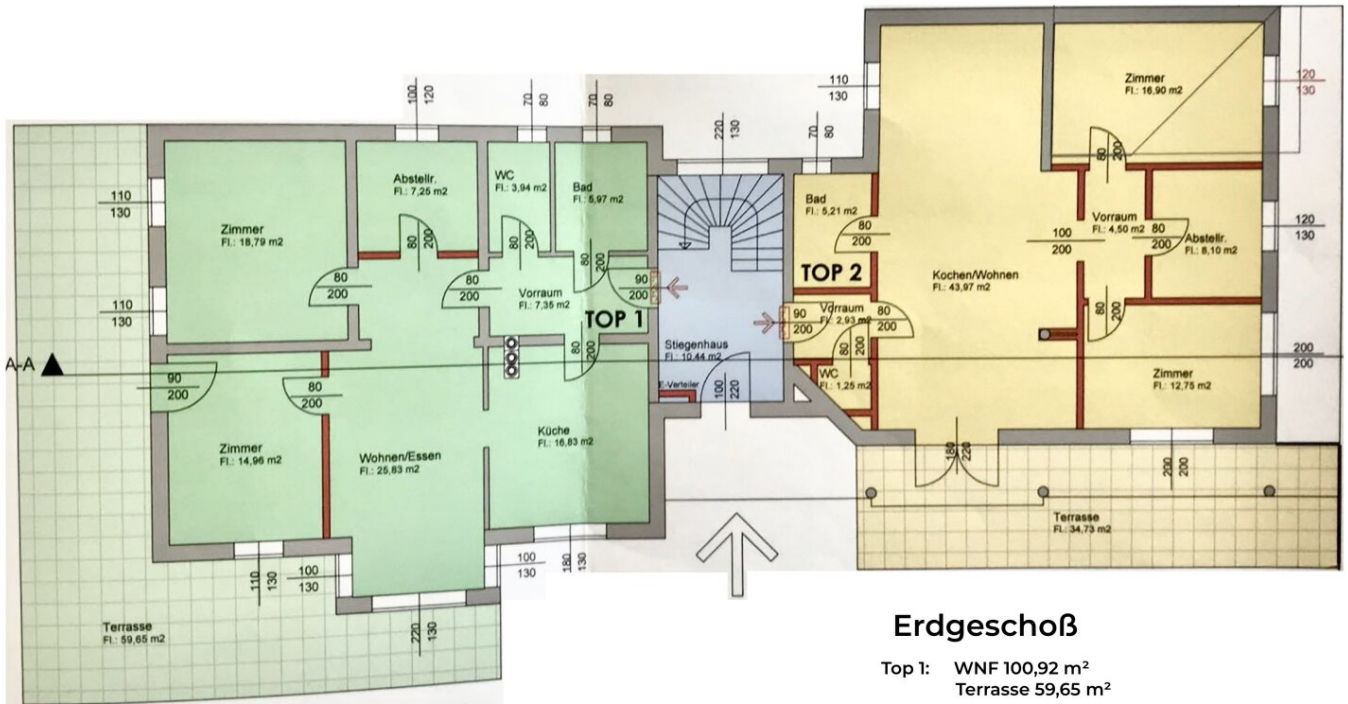










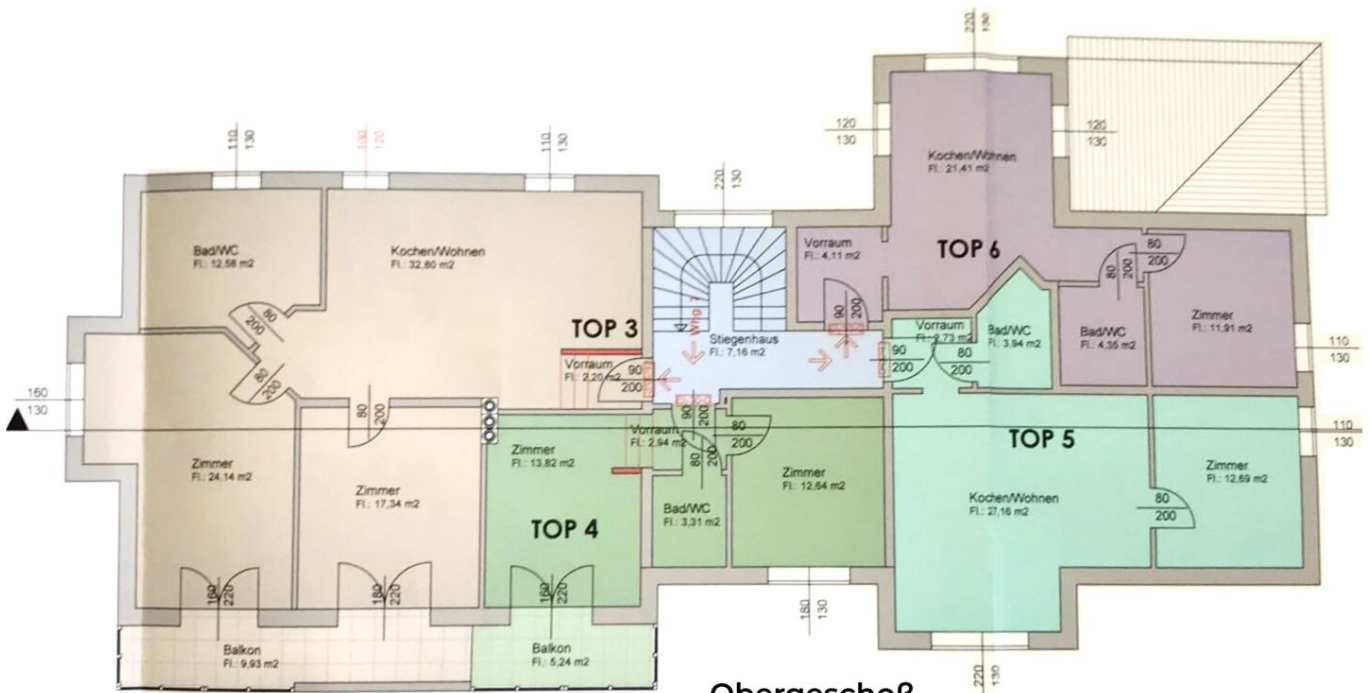


## Erdgeschoß

Top 1: WNF 100,92 m<sup>2</sup>  
Terrasse 59,65 m<sup>2</sup>

Top 2: WNF 95,61 m<sup>2</sup>  
Terrasse 34,73 m<sup>2</sup>

Stiegenhaus: 10,44 m<sup>2</sup>



## Obergeschoß

Top 3: WNF 89,06 m<sup>2</sup>  
Balkon 9,93 m<sup>2</sup>

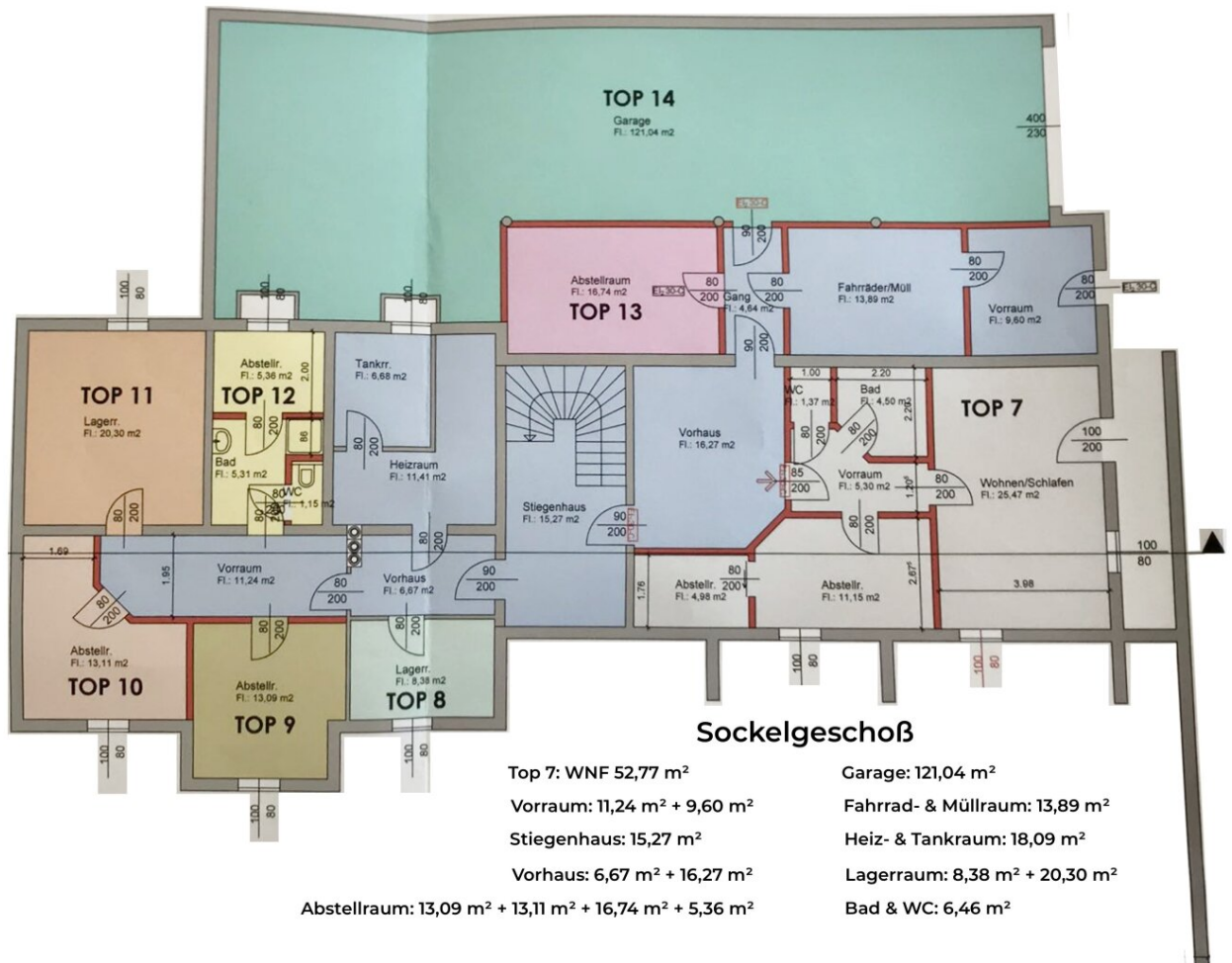
Top 4: WNF 32,71 m<sup>2</sup>  
Balkon 5,24 m<sup>2</sup>

Top 5: WNF 46,52 m<sup>2</sup>

Top 6: WNF 41,78 m<sup>2</sup>

Stiegenhaus: 7,16 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Bei der zum Verkauf stehenden Liegenschaft handelt es sich um ein ca. **1.600 m<sup>2</sup> großes Grundstück** mit einem 2012 errichteten und in mehreren Etappen ausgebauten **Apartmenthaus** mit einer Gesamtfläche von ca. **535 m<sup>2</sup>** in **Haus im Ennstal**, inmitten der **Erlebnisregion Schladming-Dachstein**. Die nur drei Fahrminuten von der Hauser Kaibling-Bahn entfernt gelegene Liegenschaft beinhaltet derzeit **sieben vollausgestattete Ferienwohnungen** und zahlreiche Nebenräume wie Schistall, Personalbereich, Abstellräume sowie eine **Garage** und **PKW-Abstellplätze** direkt vor dem Haus.

Das Haus eignet sich neben einer **touristischen Vollnutzung für bis zu 30+ Personen** ebenso hervorragend für dauerhafte Wohnzwecke oder einem Abverkauf der einzelnen Wohneinheiten - **Aufstockung und Zubau** durch Ausnutzung der höchstmöglichen Bebauungsdichte möglich.

### Fakten & Daten

- Ortsrandlage mit großartigem Bergblick in Haus im Ennstal
- 7 großzügig konzipierte Apartments / Ferienwohnungen
- ein optional nutzbares Apartment im Sockelgeschoss nutzbar als Personalwohnung
- ca. 1.600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 535 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- ca. 459 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 110 m<sup>2</sup> Terrassen- und Balkonflächen
- ca. 121 m<sup>2</sup> Garagenfläche
- Diverse Nebenräume



- 7 Kfz-Stellplätze
- Parifiziert und bestandsfrei

## **Ausstattung**

- Jede Wohneinheit verfügt über eine Einbauküche, Queen- oder King Size Betten, Ausziehcouch, Esstisch, TV sowie über ansprechende Sanitäreinrichtungen
- Küchen sind vollausgestattet mit Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierkombi, Mikrowelle, Kaffeeautomat, u.s.w.
- Bäder mit Dusche, Handwaschbecken, Handtuchrockner
- Parkett- bzw. Laminatböden
- Fliesenböden in den Feuchträumen
- Fussbodenheizung
- Neuwertige Pellets-Heizung
- Kachelofen
- u.v.m.

## **Das Potential**

- Langfristiger Ertrag bei touristischer Vermietung

- Hohe Eigenkapitalrendite bei einer potenziell hohen Auslastung
- Wertsteigerung der Liegenschaft
- Inflationsschutz des eingesetzten Kapitals
- Möglichkeit der Eigennutzung als großzügiges Mehrgenerationenhaus
- Mögliche Aufstockung des westlichen Teiles des Gebäudes und Zubau - Errichtung weiterer 7 Wohnungen
- Attraktivität des Investments bei eventuellem Wiederverkauf in einer der bekanntesten und beliebtesten Winter- und Sommerferienregionen Österreichs

## **Lage und Infrastruktur**

Das ansprechende Apartmenthaus befindet sich in bester Ortsrandlage in Haus im Ennstal in der Schladming-Dachstein Region im steirischen Bezirk Liezen. Die Region beeindruckt mit einer imposanten Bergwelt und intakter Natur, zudem bietet sie das ganze Jahr über eine Vielzahl von Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Haus im Ennstal sowie die benachbarte Stadtgemeinde Schladming erfreuen sich ganzjährig vieler Besucher und verfügen dementsprechend über eine hervorragende Infrastruktur sowie eine ausgezeichnete Anbindung an das österreichische Verkehrsnetz.

Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Gelnähe.

Der Einstieg zu einem der größten Skigebiete Österreichs, der Ski amadé Region ist mittels der Hauser-Kaibling Bahn gegeben und wenige Fahrminuten bzw. 1,3 km entfernt - eine Haltestelle des Ski-Buses ist bereits in lediglich 150 m Entfernung zu finden.

## **Verkehrsanbindung**

Mittels Individualverkehr von Süden (Villach ca. 150 km) bzw. Westen (München ca. 220 km)



kommend mittels der A10 Tauernautobahn bis Knoten Ennstal - danach weitere ca. 30 km über die Ennstalbundesstraße B320 nach Haus im Ennstal.

Von Wien (ca. 280 km) kommend, führt die Anreise über die Semmering-Schnellstraße S6, weiter über die A9 und schließlich bei Liezen über die Ennstalbundesstraße B320.

Ungefähre Fahrtzeiten: **Wien 3 h / Graz 1 h 45 min / Salzburg 1 h / Villach 2 h / München 2 h 30 min**

Hervorragende Zugverbindungen via Schladming in ca. 7,2 km Entfernung - direkte EC/IC Züge aus Graz oder Salzburg. Von Wien aus geht es im 2-Stunden Takt mit Umstieg in Leoben in knapp 4 Stunden nach Schladming. An Wochenenden und in den Sommermonaten verkehren Schnellzüge als Direktverbindung.

Skibus-Station zu Hauser-Kaibling, Planai & Co in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft.

## **Sonstiges**

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

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.

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

Apotheke <6.000m

Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap