

## **Ferienwohnung im modernen-alpinen Stil mit traumhaftem Bergblick**



**Objektnummer: 5738/1905**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5542 Flachau
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	26,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	89,57 €
<b>Heizkosten:</b>	8,95 €
<b>USt.:</b>	10,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

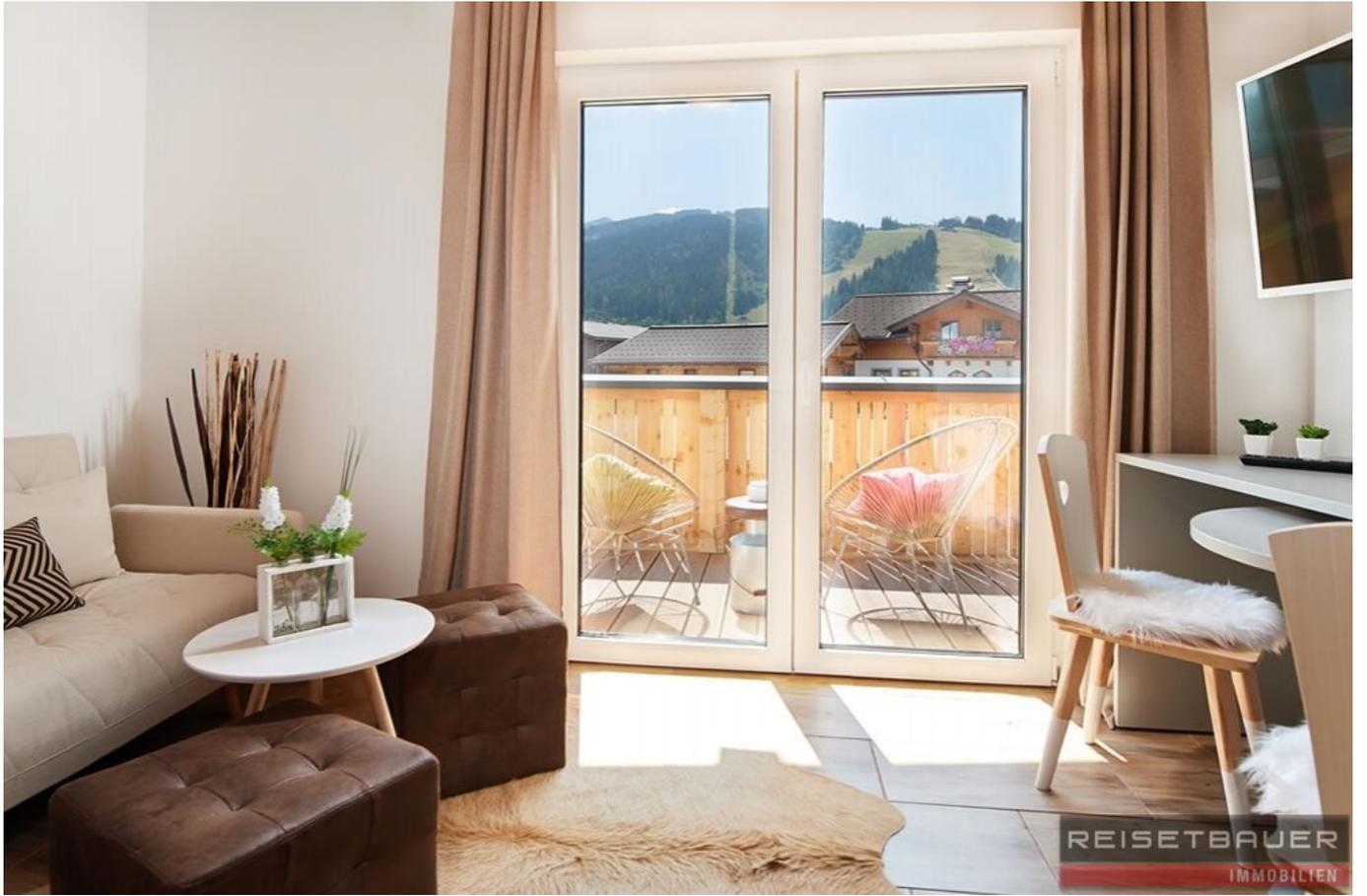
## Ihr Ansprechpartner



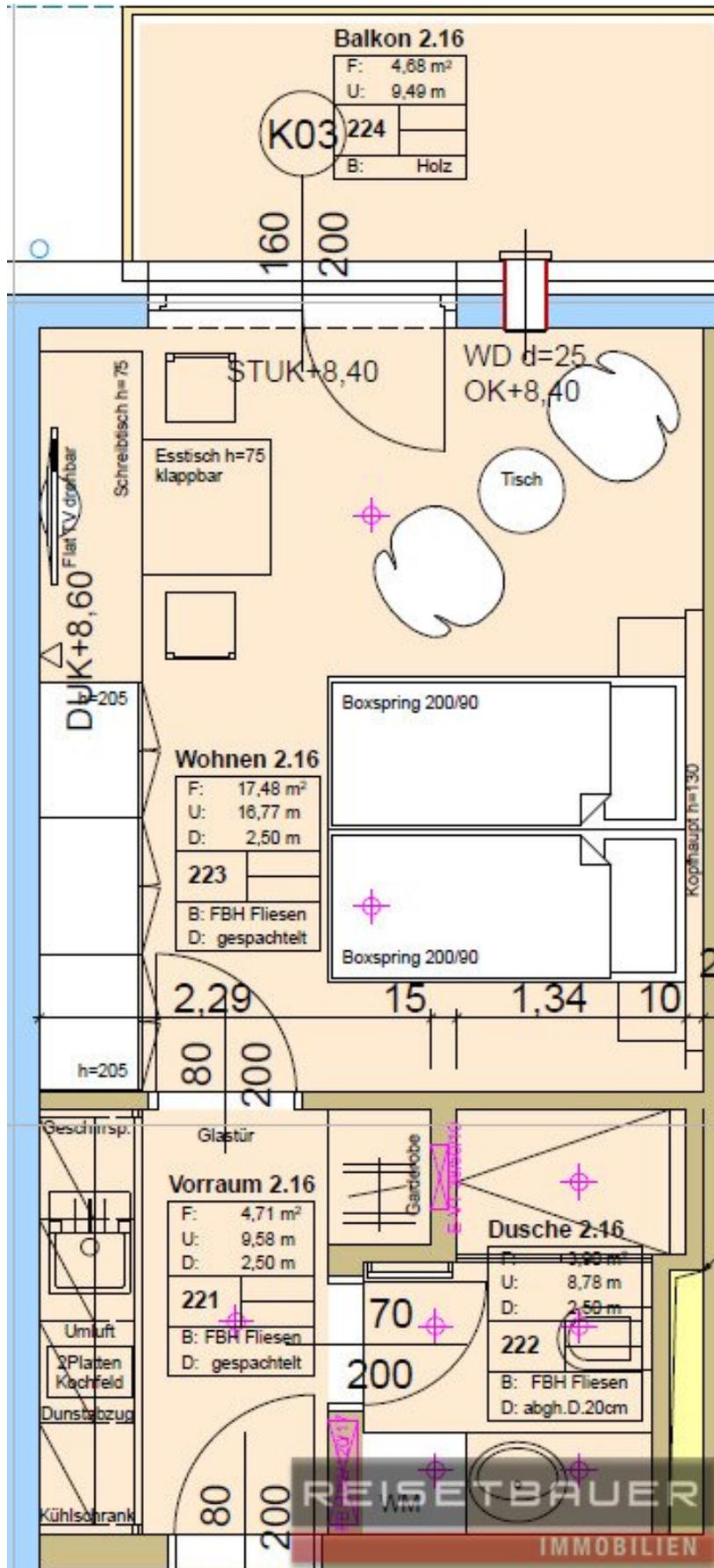
**Nathalie Kapl**

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz









## Objektbeschreibung

Diese charmante Ferienwohnung befindet sich in der Alpin Lodge, nur wenige Gehminuten vom Zentrum von Flachau und den Liften des Skigebiets Ski amadé entfernt. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und bietet auf ca. 26 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was für einen erholsamen Aufenthalt in den Bergen benötigt wird. Sie ist im modernen-alpinen Stil eingerichtet und ermöglicht von dem Balkon einen atemberaubenden Blick auf das Bergpanorama.

### Aufteilung des Appartements

- Vorraum inkl. Küche: 4,71 m<sup>2</sup>
- Bad: 3,90 m<sup>2</sup>
- Wohnen/Schlafen: 17,48 m<sup>2</sup>
- Balkon: 4,68 m<sup>2</sup>

Ein besonderes Highlight ist der beheizbare, private Skischrank im Keller, der zur Wohnung gehört und Platz für bis zu zwei Paar Ski bietet – ideal für den Winterurlaub. Der Wohnung ist ein Parkplatz zugeordnet. Sie haben die Wahl zwischen einem Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage für 25.000 EUR netto oder einem Außenstellplatz für 10.000 EUR netto.

Der Kaufpreis in Höhe von 185.000 EUR ist der Netto-Kaufpreis.

Im Sommer bietet die Umgebung ein vielfältiges Freizeitangebot. Ob Wandern, Mountainbiken oder Schwimmen – hier lässt sich die Natur in vollen Zügen genießen. Die Region bietet zudem zahlreiche spannende Ausflugsziele und Aktivitäten für Groß und Klein.

Derzeit ist die Wohnung im Rahmen eines Betreibervertrags tages- bzw. wochenweise vermietet. Sie liegt in einer Gemeinde mit Zweitwohnungsbeschränkung und kann daher nicht als Zweitwohnung, sondern nur zur touristischen Nutzung erworben werden.

Die Lage ist ideal: Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die Lifte des Skigebiets Ski amadé, Après-Ski-Lokale sowie zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés. Der nächste Bahnhof liegt in Radstadt, ca. 12 km entfernt. Von dort ist Flachau bequem mit dem Postbus oder Taxi erreichbar.

Die perfekte Kombination aus Natur, Freizeit und Komfort in den Alpen!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap