

**Bestlage Pinzgau mit ca. 5% Rendite! Sonniges  
5-Zimmer-Penthouse mit Loggia sowie beheiztem  
Aussenpool**



**Objektnummer: 3639**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5700 Zell am See
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	187,79 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	194,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	2.489.500,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	12.823,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	620,10 €
<b>Heizkosten:</b>	103,36 €
<b>USt.:</b>	99,18 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Zwei Auto-Stellplätze sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Desirée Gottlieb**

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH











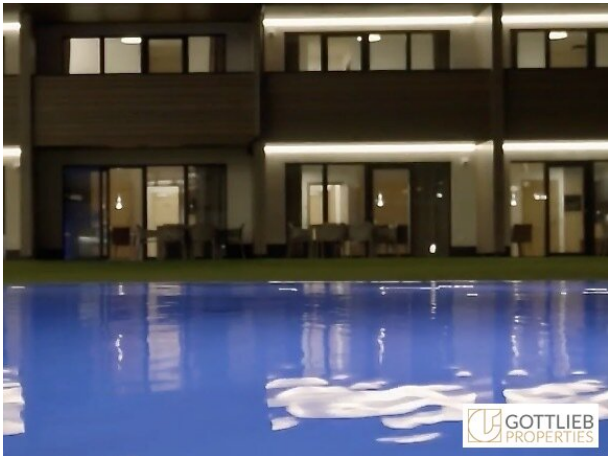
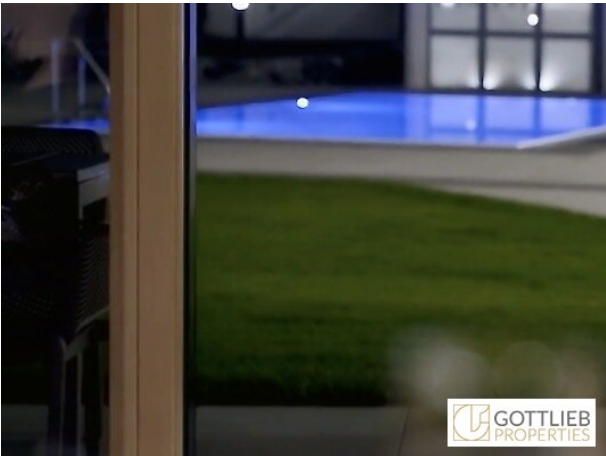


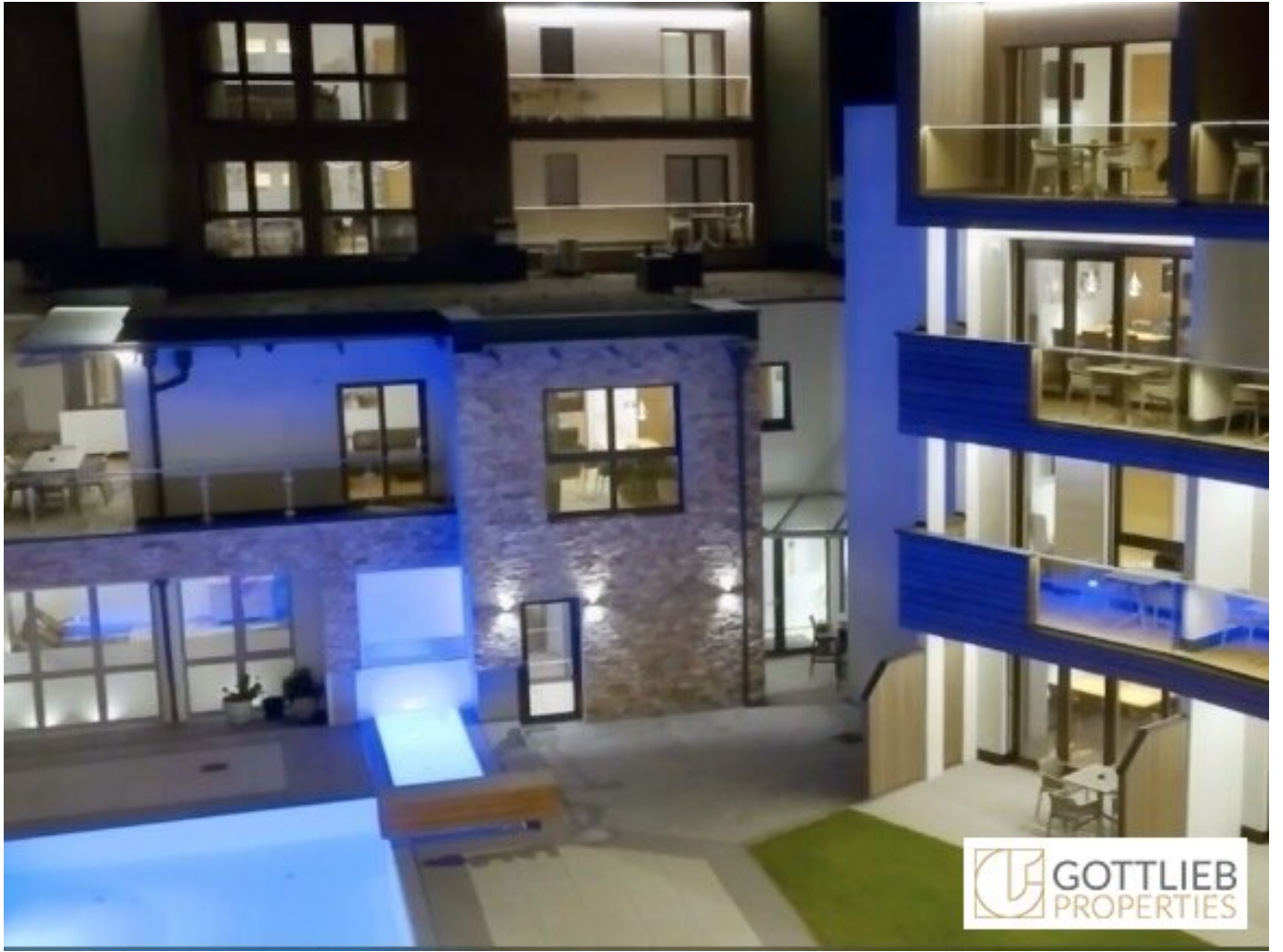


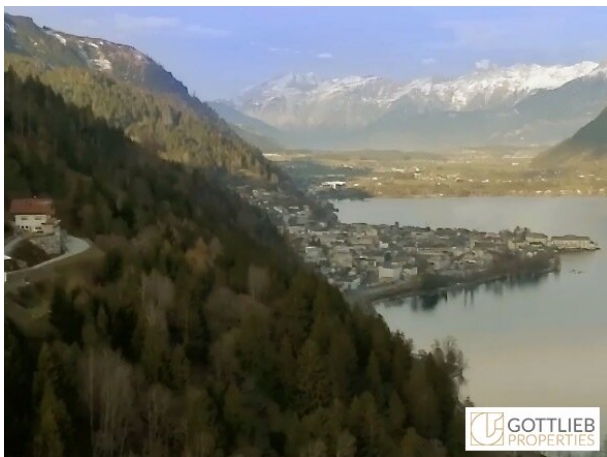


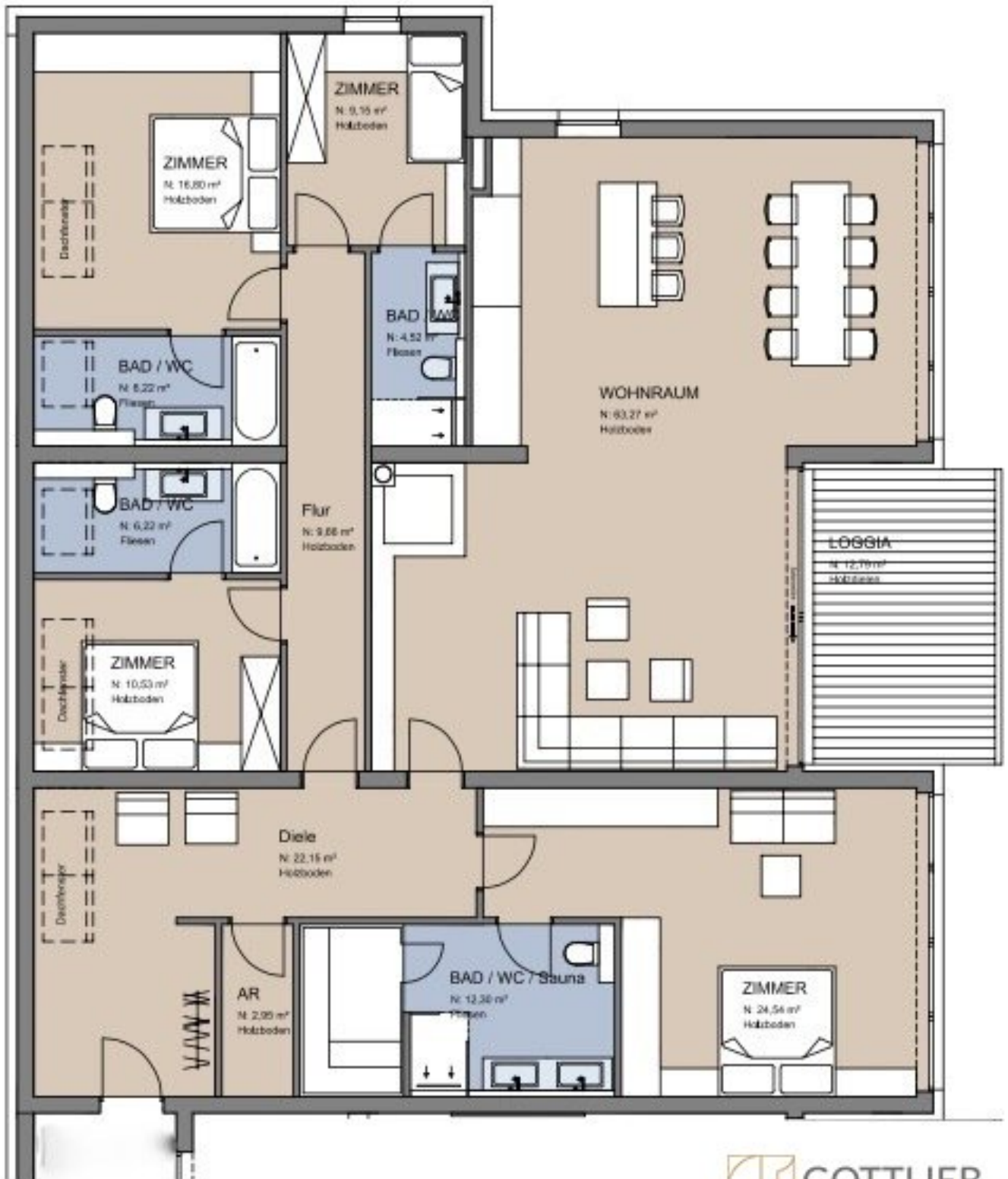












## Objektbeschreibung

Mitten im wunderschönen Salzburger Pinzgau, nahe der Stadtgemeinde Zell am See gelangt dieses helle, sehr gut geschnittene 5-Zimmer-Penthouse mit **südwestseitiger Loggia** 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 optimalen Grundriss mit einer überaus gelungenen Raumaufteilung, sondern ebenso durch ihre Südwest-Ausrichtung. Die geräumige Loggia vermittelt 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.

**Zwei Auto-Stellplätze sind bereits im Kaufpreis inkludiert.**

+ Grünruhelage

+ ca. 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche

+ ca. 13 m<sup>2</sup> Loggia

+ ca. 22 m<sup>2</sup> Entrée

+ ca. 63 m<sup>2</sup> großer Wohn-Ess-Bereich mit direktem Ausgang auf die südwest-seitige Loggia

+ offene Wohnküche

+ ca. 25 m<sup>2</sup> großer Master-Bedroom

+ **angeschlossenes Duschbad mit Sauna**, Doppelwaschbecken, Handtuchwärmer und Toilette

+ ca. 10 m<sup>2</sup> Flur zu den weiteren Schlafräumen

+ zwei ca. 11 m<sup>2</sup> und 17 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer

+ zwei angeschlossene Tageslichtbäder mit Badewanne, Waschbecken, Handtuchwärmer und Toilette



- + weiteres ca. 10 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- + angeschlossenes Duschbad mit Waschbecken, Handtuchwärmer und Toilette
- + ca. 3 m<sup>2</sup> Abstellraum

## **Ausstattung**

### **+ zentrale Photovoltaik-Anlage**

### **+ Wärmetauscher für Warmwasser im Apartment**

- + Gas-Fußbodenheizung bzw. Konvektoren
- + Vollholz-Eichenparkettböden
- + Bodenfliesen in Nassräumen, Entrée und Abstellräumen
- + Holz-Dielen auf der Loggia

### **+ komplett eingerichtetes Apartment mit österreichischen Qualitätsmöbeln**

- + voll ausgestattete Küche mit Induktionsherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank
- + zwei Bäder mit bodengleichen Duschen, Waschbecken, Handtuchwärmer sowie Toilette
- + Sauna im Master-Bathroom
- + zwei Tageslicht-Wannenbäder mit Waschbecken, Handtuchwärmer sowie Toilette
- + Ausstattung im Außenbereich mit Beleuchtung und Steckdosen
- + Safe
- + Sicherheitstüre
- + Video-Gegensprechanlage
- + zwei Auto-Stellplätze bereits im Kaufpreis inkludiert**
- + Gemeinschaftsgarten**

- + **beheizter Outdoorpool**
- + **Wellnessbereich**
- + **zwei weitere Saunas**
- + **zwei Infrarot-Kabinen**
- + **beheizter Skiraum mit Außenzugang sowie**
- + **absperrender 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. € 178.500.**

**Nach Abzug der Betriebskosten, laufenden Kosten, Vermietung und Management-Fee beträgt die Netto-Rendite ca. 5,16 % bzw. ca. € 128.000 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 m<sup>2</sup> und 112,17 m<sup>2</sup> 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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <2.500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap