

## **Investment - Ferienwohnungen - Apartmenthaus mit Geschäftslokalen im Zentrum Schladmings**



**Objektnummer: 140**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8970 Schladming
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	243,85 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	318,82 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	30,84 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	70,56 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	70,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	7
<b>WC:</b>	8
<b>Keller:</b>	74,97 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.500.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.704,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

54.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Marker**

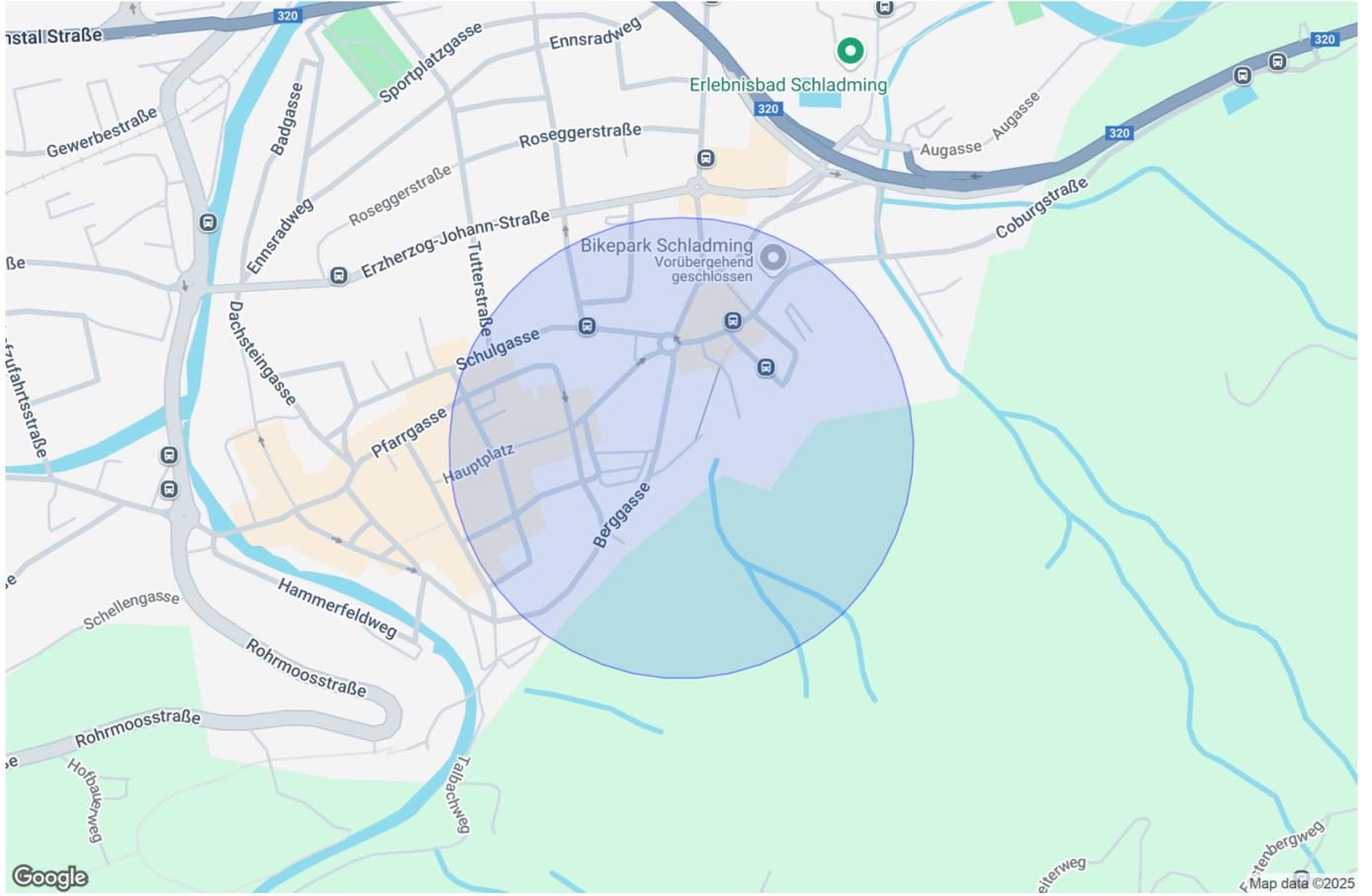
Marker Immobilien GmbH











## Objektbeschreibung

Bei der zum Verkauf stehenden Liegenschaft handelt es sich um ein 1979 errichtetes **Ferienapartmenthaus** mit einer Gesamtfläche von ca. **319 m<sup>2</sup>** in **zentraler Lage in Schladming**, inmitten der **Erlebnisregion Schladming-Dachstein**. Die nur 300 m von der Talstation der Planaiabahn entfernt gelegene Liegenschaft beinhaltet derzeit **sieben Studios** in den Obergeschossen sowie **zwei Geschäftsräumlichkeiten** im Erdgeschoss, die als Büros oder Geschäftslokale genutzt werden können.

Das Haus eignet sich neben einer **touristischen Nutzung für bis zu 16 Personen** und der zusätzlichen **Vermietung der beiden Geschäftslokale** bzw. Büros ebenso hervorragend für eine mögliche Eigennutzung.

### Fakten & Daten

- Zentrumslage mit Blick auf den Zielhang der Planai
- 7 Studios / Ferienwohnungen
- zwei Geschäftsräumlichkeiten
- ca. 103 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 319 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- Geschäftslokale ab Februar bestandsfrei
- Dachgeschoss renovierungsbedürftig

### Ausstattung

- Funktionelle Einbauküchen, Doppelbetten, Ausziehcouch, Esstisch, TV, ansprechende Sanitäreinrichtungen

- Küchen sind teilweise ausgestattet mit Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank, Mikrowelle, Kaffeemaschine
- Bäder mit Dusche, Handwaschbecken, Handtuchtrockner
- Parkett- bzw. Laminatböden
- Fliesenböden in den Feuchträumen
- Zentralheizung

## **Das Potential**

- Langfristiger Ertrag bei touristischer Vermietung
- Hohe Eigenkapitalrendite bei einer potenziell hohen Auslastung
- Wertsteigerung der Liegenschaft
- Inflationsschutz des eingesetzten Kapitals
- Möglichkeit der Eigennutzung
- Attraktivität des Investments in einer Top-Ferienregion bei eventuellem Wiederverkauf

## **Lage und Infrastruktur**

Das ansprechende Apartmenthaus befindet sich in bester Zentrumslage in Schladming, direkt neben dem Rathaus. Die Region Schladming-Dachstein beeindruckt mit einer imposanten Bergwelt und der intakter Natur, zudem bietet sie das ganze Jahr über eine Vielzahl von Sport-

und Freizeitmöglichkeiten. Die Stadtgemeinde Schladming erfreut sich ganzjährig vieler Besucher und verfügt dementsprechend über eine hervorragende Infrastruktur sowie eine ausgezeichnete Anbindung an das österreichische Verkehrsnetz.

Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Gegend.

Der Einstieg zu einem der größten Skigebiete Österreichs, der Ski amadé Region ist mittels der Planai-Seilbahn gegeben und zwei Gehminuten bzw. 300m entfernt.

## **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. 25 km über die Ennstalbundesstraße B320 nach Haus im Ennstal.

Von Wien (ca. 290 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 50 min / Salzburg 1 h / Villach 2 h / München 2 h 15 min**

Hervorragende Zugverbindungen - 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.

## **Sonstiges**

Das Dachgeschoss ist teilweise renovierungsbedürftig - ein möglicher Umbau wurde 2019 eingereicht und genehmigt, jedoch nie durchgeführt.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap