

8970 Schladming | Wohnung | Objektnummer: 1508/149

# Schladming-Alpenapartment – perfekte Lage direkt an der Gondelstation, ideal zur Eigennutzung oder für touristische Vermietung!



Ihre Ansprechpartnerin

**Karo Mihelic**

+43 664 6147047 | [karo.mihelic@top-living.at](mailto:karo.mihelic@top-living.at)

[www.top-living.at](http://www.top-living.at)

## Eckdaten

Wohnfläche: ca. 59,85 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: ca. 82,7 m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Wohnen  
Beziehbar: sofort  
Heizung: Fußbodenheizung

Zimmer: 3  
Bäder: 2  
WCs: 2  
Gärten: 1  
Keller: 1  
Terrassen: 2  
Garagen: 2

Energieausweis  
HWB: **C** 40,7 kWh/m<sup>2</sup>a



## Preisinformationen

Kaufpreis: 524.607,55 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ausstattung

Boden:	Parkett	WCs:	Gäste-WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Befeuerung:	Pellets	Küche:	Einbauküche
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung	Stellplatzart:	Tiefgarage
Ausblick:	Bergblick	Extras:	Sauna, Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Fitnessraum

## Lage

Mitten in der Ruhe und doch nah am Geschehen

Die Region bietet Winterfans auf den ersten Blick ideale Bedingungen, doch auch für Freunde der warmen Jahreszeiten hat das Ennstal viel zu bieten. Wanderer können hier zahlreiche Gipfel und Ausflugsziele erklimmen und die beeindruckende Aussicht genießen. Golfliebhaber profitieren von gleich drei Golfclubs in unmittelbarer Nähe. Für Mountainbiker hält die Gegend rund um Schladming mit speziell ausgewiesenen Strecken und den Reiteralm Trails ein abwechslungsreiches Angebot bereit.

Die Lage direkt bei den bekannten Skigebieten Planai, Hochwurzen, Altenmarkt/Zauchensee sowie nur 200 Meter von der Talstation Silberjet auf der Reiteralm entfernt, eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Professionell präparierte Pisten garantieren unvergessliche Skitage.

Der regelmäßig verkehrende Skibus verbindet alle vier Berge der Skischaukel (Hauser Kaibling – Planai – Planai West – Reiteralm) und sorgt dafür, dass Sie nach einem aktiven Tag bequem zu Ihrem Ausgangspunkt zurückkehren.

- Nur 5 Gehminuten zur Gondelstation Reiteralm – auch mit Skischuhen problemlos erreichbar
- Wenige Autominuten bis ins Zentrum von Schladming mit Ski-WM, Nightrace und Weltcup-Events
- Weniger als 100 km Entfernung nach Salzburg
- Ca. 300 km nach Wien
- Rund 176 km nach Graz

Exzellente Verkehrsanbindung sowohl mit dem Auto als auch mit dem Zug rundet das attraktive Standortprofil ab.

## Beschreibung

### Urlaub genießen und gleichzeitig investieren – Ihre exklusive Chance im Ennstal!

Diese hochwertige, voll ausgestattete Traumimmobilie inmitten der beeindruckenden Natur des Ennstals erfüllt alle Ansprüche – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Durch die touristische Vermietung sichern Sie sich attraktive Mieteinnahmen, kombiniert mit 6 Wochen Eigennutzungsrecht pro Jahr – flexibel und kurzfristig buchbar.

---

Das stilvolle Apartment besticht durch ein modernes BOHO-Design, einen großzügigen Grundriss, exklusive Ausstattung und einen liebevoll angelegten Privatgarten. Hier verbinden sich Komfort, Design und Investment zu einer einmaligen Gelegenheit.

## Details zum Apartment:

- Ca. 59,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche – 3 Zimmer, 2 Bäder, 2 separate WCs
- 2 sonnige Terrassen und ca. 82,70 m<sup>2</sup> Eigengarten zur privaten Nutzung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Terrassenzugang
- Zwei separat begehbare Schlafzimmer, eines davon mit eigenem Bad en suite
- Hochwertige Materialien, exklusive Ausstattung und moderne Möblierung im angesagten BOHO-Stil
- Automatische Wohnraumlüftung und Fußbodenheizung über Pellets-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
- Zwei Tiefgaragenstellplätze mit versperrbarer Steckdose
- Privates Kellerabteil
- Gemeinsame Nutzung von Skiraum mit versperrbarem Spind und Skischuhtrockner, großem Fahrradraum, Fitnessbereich und Außensauna
- Niedrige Betriebs- und Heizkosten
- Professioneller Vermietungsservice inklusive – Einnahmen können sofort starten!

## Preise:

- Nettokaufpreis Apartment: € 524.607,55 zuzüglich
- Nettokaufpreis Möbel & Inventar: € 41.392,45
- Nettokaufpreis Zwei Tiefgaragenstellplätze: € 54.000,–
- Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

**Dieses Objekt ist die perfekte Kombination aus persönlichem Feriendomizil und ertragsstarker Kapitalanlage – mitten im Herzen einer der beliebtesten Urlaubsregionen Österreichs.**

**Sie können es kaum erwarten diese einzigartige Immobilie zu besichtigen?**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit**

**Frau Karo Mihelic.**

Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

Wir möchten erwähnen, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

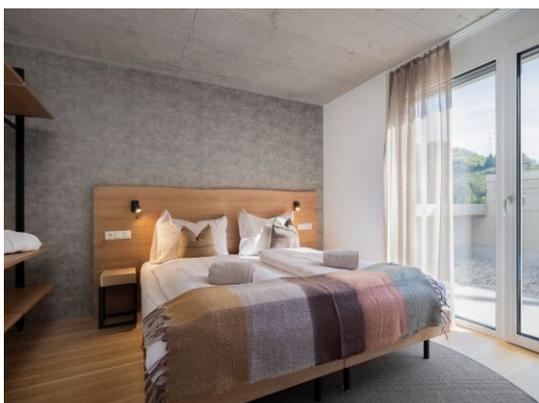
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Raumaufteilung

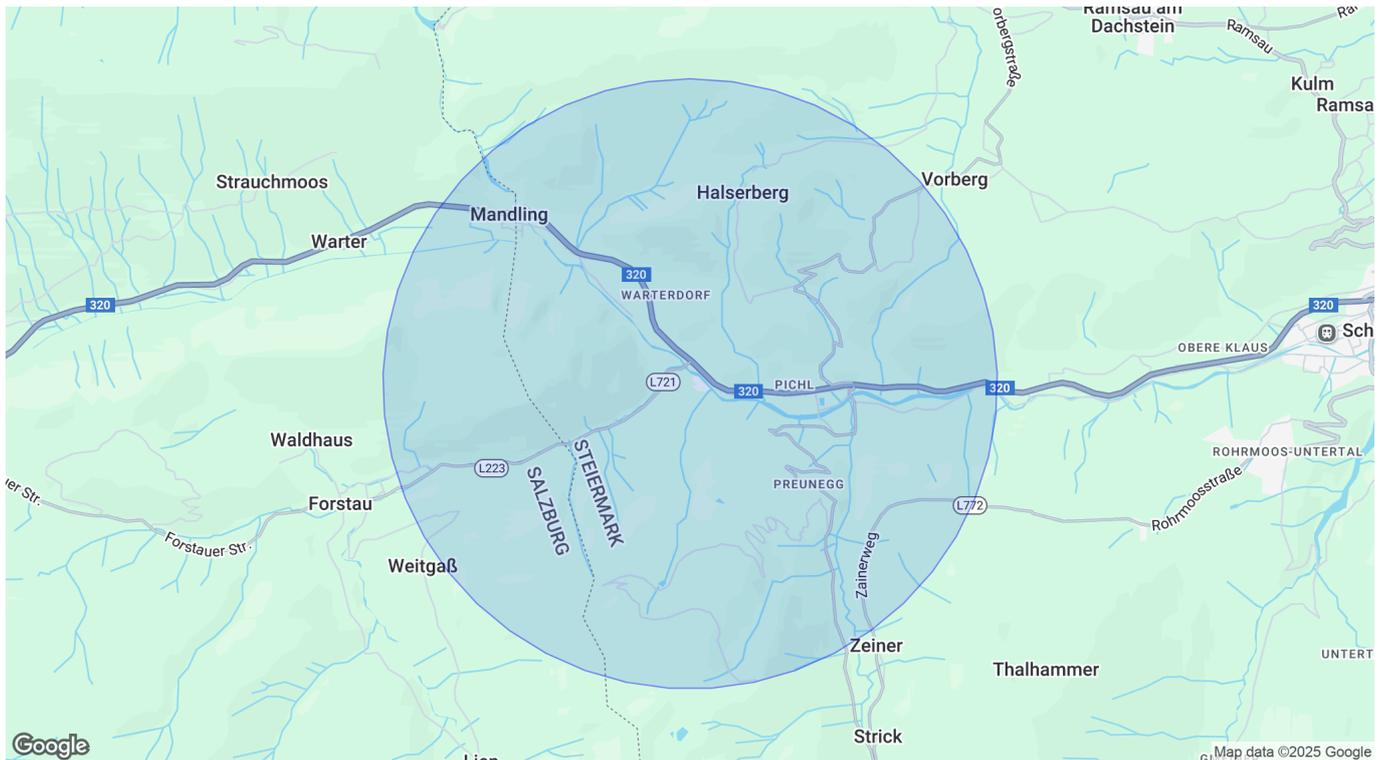


## Impressionen



## Lage

8970 Schladming, Österreich



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

### Gesundheit

Arzt	3.500 m
Apotheke	6.500 m
Krankenhaus	6.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.500 m
Bäckerei	6.000 m
Einkaufszentrum	7.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	1.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	5.500 m

### Sonstige

Bank	6.000 m
Geldautomat	6.000 m
Polizei	6.000 m
Post	6.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap