

# Spektakulär & sonnig, Urlaub die Große! Aktuelles Rating: Fabelhaft!!

Etagenwohnung zum Kauf in 5640 Bad Gastein

Objekt ID: 8903



Wohnfläche ca.: **92,16 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **450.000 EUR**



## Spektakulär & sonnig, Urlaub die Große! Aktuelles Rating: Fabelhaft!!

Objekt ID	8903
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Land Salzburg - Pongau - Bad Gastein) 5640 Bad Gastein Salzburg
Etage	5
Etagen im Haus	7
Wohnungsnummer	25
Wohnfläche ca.	92,16 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	94,76 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	18,17 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Loggien	1
Balkone	1
Baujahr	2012
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Heizwärmebedarf (HWB)	45,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse C)
Stellplätze gesamt	1
Parkhaus	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Status	In Vermarktung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Balkon, Dusche, Fliesenboden, Loggia, Parkettboden, Parkhaus, Personenaufzug, Sauna,





Swimmingpool, Teppichboden, Wintergarten

---

Provisionspflichtig

Ja

---

Käuferprovision

3 % + 20 % MwSt. vom Kaufpreis

---

Kaufpreis

450.000 EUR

---

Betriebskosten

873,90 EUR

---





## Objektbeschreibung

Dieses sehr sonnige Appartement (Baurecht) mit herrlichem Blick über Bad Gastein befindet sich nur eine Straßenbreite von den Skiliften auf den "Graukogel" Berg entfernt, in einem der sicher am prominentest gelegenen Liegenschaften des Tales.

Diese sehr gut ausgestattete Wohnung hat drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, ein großes Wohn-Esszimmer mit einer optisch abgesetzten Küche, einen wirklich spektakulären Wintergarten mit Blick in den Gasteiner Wasserfall sowie zwei Balkone, einen nach Süden und einen nach Westen gerichtet.

Die Immobilie ist komplett möbliert und wird betriebsbereit sowie urlaubsfit übergeben. Kabel-TV und WLAN ist ebenfalls vorhanden. Ein Stellplatz im Parkhaus wie ein kleiner, nur für den Eigner zugänglicher Abstellraum sind der Wohnung zugeordnet.

Das Aparthotel wird von einem erfahrenen Betreiber betrieben und verspricht Aufgrund der Lage und Ausstattung eine sehr gute Auslastung über das gesamte Jahr. Unterstrichen wird dies in der aktuellen Bewertung mit "Fabelhaft" (siehe booking)

Zusätzlich verfügt das Haus über einen Frühstücks-/Restaurantbetrieb, einen großzügigen Wellnessbereich mit Indoorpool, Whirlpools, diversen Saunen und eine sonnige Liegewiese für den Sommer.

Die ersten Pisten und die Graukogelbergbahn sind nur wenige Schritte vom Haus entfernt, auf der Straßenseite gegenüber. Der Skibus zu den anderen Skibergeren in Bad Gastein stoppt vor dem Haus. Ein von der Straße gesondert zugänglicher Skiraum mit Schuhheizung sowie zwei Aufzüge zu den Wohntagen sind gegeben.

## Ausstattung

Baurechtswohnung mit etwa 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche; 2 Balkone, Wintergarten  
Wohn- und Essbereich, abgesetzte Küche, 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer mit Dusche, separate Toilette,  
Abstellraum, ein Stellplatz im Parkhaus  
Betriebskosten der Wohnung € 837,00  
Baurechtszins € 260,00  
Hallenbad, Saunen & Wellnessbereich





## Lage

Die Gemeinde Bad Gastein (ca. 5838 Einwohner, 1002 m Seehöhe) ist ein weltbekannter Kur- und Wintersportort im Gasteinertal. Die Besonderheit von Bad Gastein ist die Lage des Zentrums. Dieses wurde an den Steilhängen rund um den Wasserfall errichtet und ist gekennzeichnet durch steile und enge Gassen. Aufgrund der Platznot wurden an diesen Klippen platzsparende Hochhäuser errichtet. Diese prägen bis heute das Stadtbild von Bad Gastein. Genießen Sie die frische Bergluft auf über 1000 Metern Seehöhe. Bad Gastein liegt nebelfrei inmitten des Nationalparks Hohe Tauern.

Ob Sommer oder Winter, Bad Gastein bietet eine Vielzahl an sportlichen Möglichkeiten. Im Sommer findet man über 350 km gut markierte Wanderwege, unzählige familienfreundliche Radwege, einige Freibäder, Tennisplätze, einen 18 Loch Golfplatz und vieles mehr.

Im Winter bietet das Gasteiner Tal mit der Schischaukel Stubnerkogel - Angertal - Schlossalm, Dorfgastein - Großarl und Sportgastein ein tolles Angebot an Schipisten, die Sie mit insgesamt 200 Pistenkilometer und 51 Liftanlagen auf bis zu 2700 Meter Seehöhe führen. Mit über 90 Kilometer gespurten und bestens präparierten Loipen ist das Gasteinertal auch ein Paradies für Skilangläufer. Für Erholung und Entspannung sorgen auch die Alpen Therme in Bad Hofgastein, die Felsentherme in Bad Gastein oder der Heilstollen in Gastein.

### Infrastruktur:

Der nächste Bahnhof ist in Bad Gastein.

Die nächsten Flughäfen sind: Salzburg (94 km) und München (204 km).

Mehr über die Region erfahren Sie auch unter:

[www.gastein.com](http://www.gastein.com) oder [www.gasteinertal.com](http://www.gasteinertal.com)







Südbalkon



Wohnraum 1



Wintergarten 1

**SAGE**  
IMMOBILIEN  
... so verkauft man Immobilien.

Besuchen Sie unsere Website und finden Sie:

- zusätzliche Fotos und Grundrisse
- 360° Virtuelle Rundgänge
- Informationen zum Immobilienkauf
- zahlreiche weitere Immobilienangebote

**[www.SAGE-IMMOBILIEN.at](http://www.SAGE-IMMOBILIEN.at)**



Schlafzimmer mit Balkon

