

**Seltene Gelegenheit: touristisch gewidmetes Anlageobjekt  
beim Skilift**



Schlafzimmer Top 39a

**Objektnummer: 3756\_536**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fusion**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6314 Niederau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	269,00 m²
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	7
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Garten:</b>	300,00 m²
<b>Keller:</b>	64,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 228,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,16
<b>Provisionsangabe:</b>	

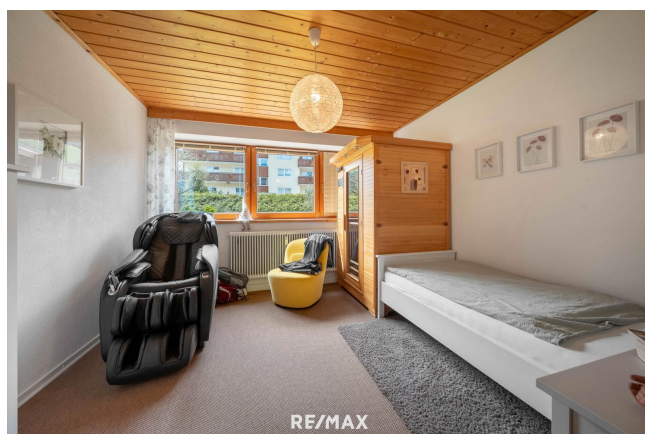
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

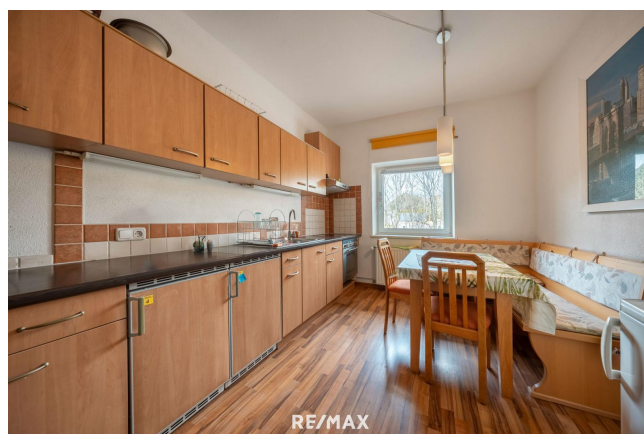
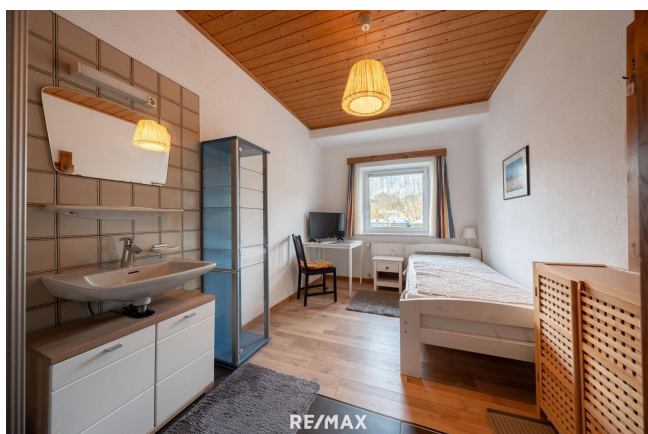


**Stefan Culum**

RE/MAX Fusion  
Bahnhofstraße 11  
6300 Wörgl



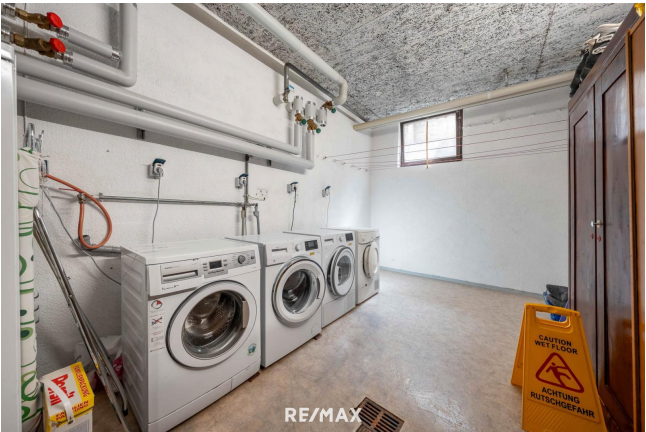












## Objektbeschreibung

In Niederau, einem der beliebtesten Ortsteile der Wildschönau, wartet dieses außergewöhnliche Anlageobjekt auf einen Investor mit Weitblick. Nur wenige Schritte vom Skilift entfernt, vereint diese Liegenschaft zwei großzügige Wohnungen, mehrere Dienstzimmer sowie Garten- und Stellplatzflächen im Eigentum, und das alles mit touristischer Widmung.

Eckdaten & Nutzungsmöglichkeiten:

Die Einheit erstreckt sich über das gesamte Gartengeschoss eines gepflegten Apartmenthauses (Baujahr ca. 1966, laufend modernisiert) und bietet vielseitige Optionen:

2 eigenständige Wohnungen mit ca. 174 m<sup>2</sup>  
4–5 Dienstzimmer mit ca. 95 m<sup>2</sup>, teils mit Dusche & Waschbecken  
Werkstatt & Lagerflächen mit ca. 64 m<sup>2</sup>  
8 KFZ-Stellplätze & privater Gartenanteil (ca. 300 m<sup>2</sup>)

Die touristische Widmung ermöglicht sowohl klassische Kurzzeitvermietung, Arbeiter- oder Personalunterbringung, als auch Betreiberkonzepte mit hoher Renditechance.

Highlights

- ? Nur wenige Schritte zum Skilift
- ? Stark nachgefragte Tourismusregion mit stabiler Ganzjahresauslastung
- ? Flexible Nutzungsmöglichkeiten – von Ferienappartements bis Personalhaus
- ? Eigengrundstück mit Garten und 8 Stellplätzen
- ? Zukunftspotenzial durch Ausbau- oder Parifizierungsoption

Investment mit Perspektive

Mit rund 269 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 9 Zimmern und touristischer Genehmigung eignet sich dieses Objekt ideal für Investoren, die Rendite mit Substanz verbinden möchten. Dank der Lage, Struktur und Nachfrage bietet die Liegenschaft sowohl kurzfristige Einnahmen als auch langfristige Wertsteigerung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 228.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw F  
ärmebedarf:  
Faktor Gesam 2.16  
tenergieeffizie  
nz:  
Klasse Faktor D

Gesamtenergi  
effizienz: