

## Achenkirch: Top 3 – Gartenwohnung zur touristischen Vermietung am Achensee



**Objektnummer: 843**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6215 Achenkirch
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	23,17 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,35 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	454.680,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

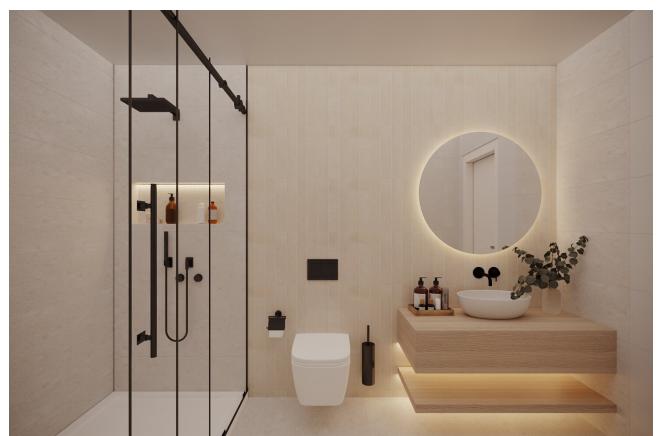
## Ihr Ansprechpartner



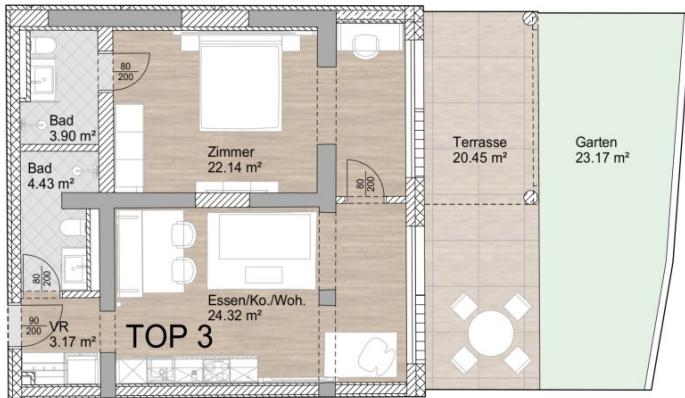
### GRASL Immobilien

GRASL Immobilien  
Münchner Straße 11  
6130 Schwaz

T +43 5242 66666







**Top 3**  
EG, M 1:100



[sparkasse-schwaz.at/wohnbau](http://sparkasse-schwaz.at/wohnbau)

## Musterberechnung Top Mountain Residenz

Kauf einer exklusiven  
Wohnung in Achenkirch.

Appartement: Top 3, 58,38 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis inkl. Stellplatz: € 481.680,-

Eigenmittel: € 186.133,-  
Kreditbetrag: € 295.547,-  
Mtl. Rate: ca. € 1.560,-  
Zinssatz: fix auf 10 Jahre  
Laufzeit: 25 Jahre



**Maria Spalt**  
Wohnbauexpertin

T +43 (0)5 0100 - 77312  
M +43 (0)5 0100 - 6 77312  
[maria.spalt@sparkasse-schwaz.at](mailto:maria.spalt@sparkasse-schwaz.at)

### INDIVIDUELLESFINANZIERUNGSANGEBOT?

Vereinbaren Sie Ihr persönliches  
Beratungsgespräch.

## Objektbeschreibung

### **Neubauprojekt Achenkirch | Baujahr 2026 | Erstbezug | Touristische Widmung | 28 Einheiten**

#### **Alpine Lebensqualität trifft Investmentchance**

In einer der gefragtesten Ferienregionen Tirols: Achenkirch am Achensee. Umgeben von majestätischen Gipfeln und dem glasklaren Achensee, entsteht eine einzigartige Möglichkeit für Investoren und anspruchsvolle Ferienimmobilienbesitzer.

Die hochwertige Wohnanlage mit 28 Einheiten wird gerade errichtet und verbindet modernen Wohnkomfort mit alpinem Stil und nachhaltiger Bauweise. Die touristische Widmung jeder Einheit ermöglicht eine klare Nutzung: **kein Hauptwohnsitz, kein Zweitwohnsitz – ausschließlich touristische Vermietung**. Eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, die in einem stark frequentierten Tourismusstandort langfristige Erträge und Wertsteigerung erwarten.

Die Top 3 ist eine traumhafte Gartenwohnung im Erdgeschoss – sonnig, ruhig, durchdacht geplant und perfekt für die Vermietung an Urlaubsgäste.

#### **? Eckdaten zu Top 3**

Wohnfläche

Terrasse

Garten

Baujahr

Einheit im Projekt

Nutzung

Lage

Bei den Nutzflächen sind Maßtolleranzen von +/-3% möglich. Für Möblierung Naturmaße nehmen

## ? Wohnqualität & Ausstattung

Top 3 wurde mit viel Gespür für Qualität, Dauerhaftigkeit und Design ausgestattet. Sowohl für Investoren als auch für Feriengäste bietet sie eine Wohlfühlatmosphäre auf gehobenem Niveau:

- **Großer, offener Wohn-Essbereich** mit Zugang zur Terrasse & Garten
- **Fußbodenheizung über Fernwärme** – energiesparend & komfortabel
- **Komfort-Wohnraumlüftung** – sorgt für ideale Luftqualität ohne Energieverlust
- **Edler Parkettboden** in Wohn- und Schlafräumen
- **Hochwertige Fliesen** in Vorraum & Nassräumen
- **Elektrische Senkrechtmarkisen & Vordach** für effektiven Sonnenschutz
- **Boden tiefe Fenster** mit Dreifachverglasung
- **Separate Abstellflächen und Kellerabteil** im Preis inkludiert
- **Ein Reinigungsservice** kann von uns auch vermittelt werden, für die laufende Betreuung
- Die Skibusshaltestelle liegt vor der Haustür

## ? Kaufpreis & Stellplatz

Die Top 3 wird zum Nettopreis verkauft von:

- **Wohnung Top 3:** € 454.680,00 netto / € 545.616,00 brutto

Ein **PKW-Stellplatz ist verpflichtend** zu erwerben. Der Käufer kann zwischen folgenden Optionen wählen:

<b>Stellplatzart</b>	<b>Netto</b>	<b>Brutto (20 % USt.)</b>
Carport	€ 18.000,00	€ 21.600,00
Parkdeck-Stellplatz	€ 27.000,00	€ 32.400,00

### **Hinweis für Anleger:**

Da es sich um eine **touristische, gewerbliche Vermietung** handelt, besteht bei entsprechender steuerlicher Gestaltung die Möglichkeit, die **Mehrwertsteuer vom Finanzamt rückzuerhalten**. Für Käufer ist somit in der Regel **nur der Nettopreis maßgeblich**.

Die Preise verstehen sich zzgl. Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Vertragserrichtung, Eintragungsgebühr etc.).

## **Investitionspotenzial & touristische Nutzung**

Die Top 3 ist ausschließlich für die touristische Vermietung bestimmt. Diese Widmung sichert langfristig die touristische Nutzung und vermeidet klassische Konkurrenz durch Dauerbewohner. Gerade in stark frequentierten Regionen wie dem Achensee ergibt sich daraus ein überdurchschnittliches Potenzial für hohe Auslastung und überdurchschnittliche Mieterträge.

### **Besonderheiten für Anleger:**

- Keine Betreiberbindung: Selbstvermarktung möglich (Airbnb, Booking, eigene Website)
- Alternativ: Zusammenarbeit mit professionellen Agenturen möglich
- Attraktive Abschreibungsmöglichkeiten im Rahmen der Vermietung
- Muster-Renditeberechnung und Bank-Finanzierungsbeispiel verfügbar

## **? Kontakt & Besichtigung**

### **Jetzt investieren und langfristig profitieren!**

Diese Immobilie bietet nicht nur hochwertigen Wohnkomfort, sondern auch nachhaltiges Renditepotenzial durch touristische Nutzung in einer Region mit stabiler Nachfrage und hervorragender Infrastruktur.

### **Sie haben Fragen oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren?**

Unser Team ist **7 Tage die Woche – auch an Sonn- und Feiertagen – per WhatsApp Chat unter +43 690 10687611** für Sie erreichbar. Schreiben Sie uns einfach – wir antworten **zeitnah und persönlich**.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den abgebildeten Fotos um **Symbolbilder** handelt – sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <1.500m

Supermarkt <500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <7.500m

Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap