

Achenkirch: Top 22 – Dachgeschosswohnung zur touristischen Vermietung am Achensee



Objektnummer: 853

Eine Immobilie von GRASL Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6215 Achenkirch
Baujahr:	2026
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	6,07 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	655.095,00 €
Provisionsangabe:	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner



GRASL Immobilien

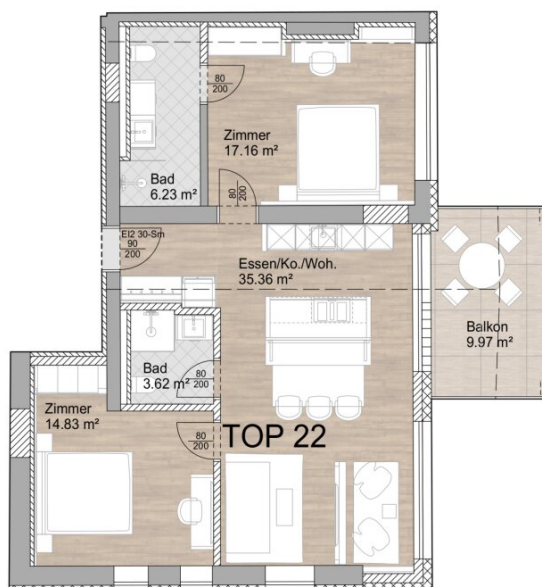
GRASL Immobilien
Münchner Straße 11 / 2. Stock
6130 Schwaz











Top 22

3.OG, M 1:100

A smiling couple, a man and a woman, are standing back-to-back in a modern living room. The man is wearing glasses and a blue shirt, and the woman is wearing a blue and white striped shirt. They are both smiling and looking towards the camera. The background shows a bookshelf, a sofa, and a lamp.

SPARKASSE 
Schwaz

sparkasse-schwaz.at/wohnbau

Musterberechnung Top Mountain Residenz

Kauf einer exklusiven
Wohnung in Achenkirch.

Appartement: Top 22, 76,08 m²
Kaufpreis inkl. Stellplatz: € 682.095,-

Eigenmittel: € 302.230,-
Kreditbetrag: € 379.865,-
Mtl. Rate: ca. € 2.005,07
Zinssatz: fix auf 10 Jahre
Laufzeit: 25 Jahre



Maria Spalt
Wohnbauexpertin

INDIVIDUELLES FINANZIERUNGSANGEBOT?

Vereinbaren Sie Ihr persönliches
Beratungsgespräch.

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

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 Wohnung ist eine traumhafte Balkonwohnung im Dachgeschoss – sonnig, ruhig, durchdacht geplant und perfekt für die Vermietung an Urlaubsgäste.

Eckdaten zu Top 22

Wohnfläche

Balkon

Baujahr

Einheit im Projekt

Nutzung

Lage

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

Wohnqualität & Ausstattung

Die Wohnung 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 zum Balkon
- **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
- **Bodentiefe Fenster** mit Dreifachverglasung
- **Separate Abstellflächen und Kellerabteil** im Preis inkludiert
- **Ein Reinigungsservice** kann von uns auch vermittelt werden, für die laufende Betreuung
- Die Skibushaltestelle liegt vor der Haustür

Kaufpreis & Stellplatz

Die Top 22 wird zum Nettopreis verkauft von:

- **Wohnung Top 22** : € 655.095,00 netto / € 786.114,00 brutto

Zwei **PKW-Stellplätze sind verpflichtend** zu erwerben. Der Käufer kann zwischen folgenden Optionen wählen:

Stellplatzart	Netto	Brutto (20 % USt.)
Carport	€ 18.000,00	€ 21.600,00
Parkdeck-Stellplatz	€ 27.000,00	€ 32.400,00
Autoabstellplatz	€ 9.000,00	€ 10.800,00

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 Wohnung 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