

## **Ferienapartmenthaus mit 6 Wohnungen (touristische Vermietung) in Gaal bei Spielberg !!!**



**Objektnummer: 6451/159**

**Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Ingering II 13A      |
| Art:                          | Haus                 |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 8731 Gaal            |
| Baujahr:                      | 2024                 |
| Zustand:                      | Neuwertig            |
| Möbliert:                     | Voll                 |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 549,15 m²            |
| Zimmer:                       | 20                   |
| Bäder:                        | 8                    |
| WC:                           | 8                    |
| Garten:                       | 952,00 m²            |
| Keller:                       | 128,80 m²            |
| Heizwärmebedarf:              | B 49,30 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71               |
| Kaufpreis:                    | 1.799.000,00 €       |
| Kaufpreis / m²:               | 3.275,97 €           |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kristian ZIMMERMANN**

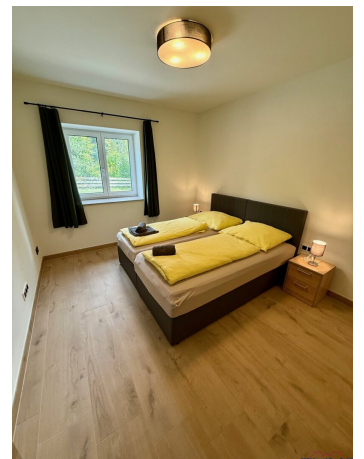
WV Immobilien GmbH

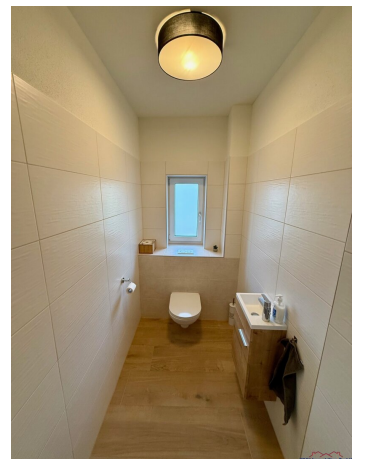


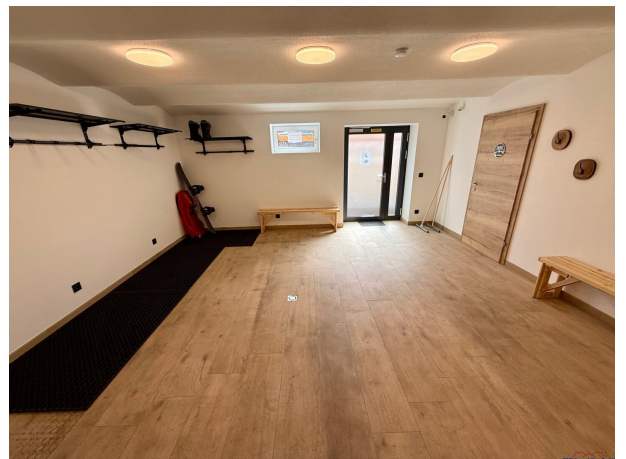








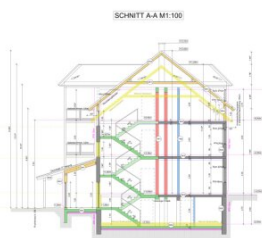
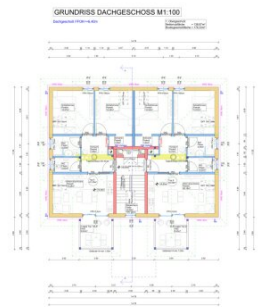
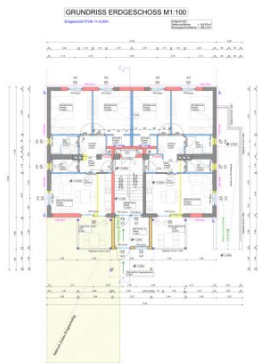






WV Immobilien GmbH





**Bauelemente**

| Bezeichnung | Einheit | Menge | Einheitspreis | Gesamt |
|-------------|---------|-------|---------------|--------|
| ...         | ...     | ...   | ...           | ...    |

**Bruttoschoßflächenberechnung**

| Etage         | Bruttoschoßfläche (m²) | Gesamt |
|---------------|------------------------|--------|
| Kellergesch.  | ...                    | ...    |
| 1. Obergesch. | ...                    | ...    |
| Erdgesch.     | ...                    | ...    |
| Dachgesch.    | ...                    | ...    |



Die Einbindung des Gebäudes erfolgt 0,00 m über NN. Aufgrund des Topographischen Geländes ist der Baukörper teilweise in die Geländeoberfläche eingebettet. Die Einbindung des Gebäudes erfolgt 0,00 m über NN.

**HICKEL®**  
Holzbau • Zimmererei • Tischlerei

**Einreichplan**

Art des Bauvorhabens: ...

Bestandteile des Bauvorhabens: ...

Beauftragter: ...

Bauherr: ...

Baubeschreibung: ...

Baubegriffe: ...

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Ferienapartmenthaus in der malerischen Gemeinde Gaal in der Steiermark!

Dieses beeindruckende und neuwertige Apartmenthaus (Baujahr: 2024) bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Nutzfläche von rund 549,15 m<sup>2</sup> mit 6 Ferienwohnungen und 1 Privatwohnung sowie diversen Nebenräumen, sondern auch ein einzigartiges Lebensgefühl, das Sie in jedem Winkel spüren werden.

Damit erwerben Sie nicht nur ein Investitionsobjekt, sondern auch ein Stück Lebensqualität. Das neuwertige Haus besticht durch seine 6 Ferienwohnungen und 1 Privatwohnung mit insgesamt 20 Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob für die gewerbliche bzw. touristische Apartmentvermietung oder als Mehrgenerationenhaus – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Der Garten und die umliegende Natur laden zum Entspannen und Verweilen sowie Wandern ein, während Ihnen die Loggien der 6 Ferienwohnungen einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge, die grüne Landschaft und die Weite des Himmels ermöglichen. Genießen Sie den Fernblick, der Ihnen jeden Tag ein Stück Natur näher bringt.

Die Innenausstattung lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Steinfliesen in Parkettoptik verleihen den Räumen ein stilvolles Ambiente. Die offenen und modernen Einbauwohnküchen sind der perfekte Ort, um kulinarische Meisterwerke zu kreieren und gesellige Abende mit Familie und Freunden zu verbringen. Mit insgesamt 8 Bädern und Toiletten ist auch für den Komfort aller Bewohner gesorgt.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Ein Bus bringt Sie schnell und bequem zu den umliegenden Orten. In der Nähe finden Sie zudem wichtige Einrichtungen, die den Alltag erleichtern.

Dieses Apartmenthaus in Gaal bei Spielberg ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, der Gemeinschaft und Lebensqualität verbindet. Lassen Sie sich von der Schönheit der Natur und der Ruhe der Umgebung verzaubern.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Investitionsjuwel in der Steiermark!

## **Wohn- und Nutzflächen:**

### **Erdgeschoss:**

Ferienwohnung (Top-Nr. 1 mit Vorraum, Wohnessküche und Loggia, 2 Schlafzimmer sowie Bad und getrennte Toilette): rund 60,55 m<sup>2</sup> (zuzüglich Loggia mit rund 8,43 m<sup>2</sup>)

Ferienwohnung (Top-Nr. 2 mit Vorraum, Wohnessküche und Loggia, 2 Schlafzimmer sowie Bad und getrennte Toilette): rund 63,20 m<sup>2</sup> (zuzüglich Loggia mit rund 8,43 m<sup>2</sup>)

### **Obergeschoss:**

Ferienwohnung (Top-Nr. 3 mit Vorraum, Wohnessküche und Loggia, 2 Schlafzimmer sowie Bad und getrennte Toilette): rund 60,20 m<sup>2</sup> (zuzüglich Loggia mit rund 8,43 m<sup>2</sup>)

Ferienwohnung (Top-Nr. 4 mit Vorraum, Wohnessküche und Loggia, 2 Schlafzimmer sowie Bad und getrennte Toilette): rund 63,01 m<sup>2</sup> (zuzüglich Loggia mit rund 8,43 m<sup>2</sup>)

### **Dachgeschoss:**

Ferienwohnung (Top-Nr. 5 mit Vorraum, Wohnessküche und Loggia, 2 Schlafzimmer sowie Bad und getrennte Toilette): rund 61,35 m<sup>2</sup> (zuzüglich Loggia mit rund 8,43 m<sup>2</sup>)

Ferienwohnung (Top-Nr. 6 mit Vorraum, Wohnessküche und Loggia, 2 Schlafzimmer sowie Bad und getrennte Toilette): rund 64,06 m<sup>2</sup> (zuzüglich Loggia mit rund 8,43 m<sup>2</sup>)

### **Kellergeschoss:**

Privatwohnung (Wohnessküche, Schlafzimmer sowie Bad und Toilette): rund 36,59 m<sup>2</sup>

Stüberl (Wohnessküche): rund 24,46 m<sup>2</sup>

Technik- und Waschraum: rund 27,68 m<sup>2</sup>

Fahrrad- und Skiabstellraum (samt angeschlossenes Bad und Toilette): rund 32,69 m<sup>2</sup>

### **Gesamtnutzfläche (inklusive allen Nebenräumen und Stiegenhaus):**

rund 549,15 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss: 144,81 m<sup>2</sup>, Obergeschoss: 136,67 m<sup>2</sup>, Dachgeschoss: 138,87 m<sup>2</sup> und Kellergeschoss: 128,80 m<sup>2</sup>)

Zusammenfassend verfügt die gegenständliche Ferienimmobilie über:

- neuwertiges Apartmenthaus (Baujahr: 2024) mit 6 Ferienwohnungen samt Loggien (touristische Vermietung) und 1 Privatwohnung sowie diverse Nebenräume;
- hochwertige Ziegelmassivbauweise mit Wärmedämmung sowie Walmdach;
- 3-glasige Holz-Aluminium-Isolierglasfenster mit elektrischen Rollläden;
- Fernwärmeheizung (Biomasse);
- helle lichtdurchflutete Zimmer;
- sehr gepflegte Steinfliesenböden in Parkettoptik;
- Schlüsselsafe für Zutrittskarten (Selfcheckin und -checkout);
- Videoüberwachung;
- Vollmöblierung;
- 8 Bäder mit barrierefreien Duschen und Waschtischen;
- 8 getrennte Toiletten;
- 8 Abstellräume;
- großer Fahrrad- und Skiabstellraum;
- großes Stüberl;
- Technikraum und Waschküche;
- großer Garten mit ausreichend Kfz-Abstellplätze rund um das Haus.

Abschließend ist der gegenständliche Immobilienkauf sowohl als Asset- oder Sharedeal (= Liegenschaftsverkauf oder GmbH-Anteilsverkauf) möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <6.875m

Krankenhaus <9.450m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <7.350m

Kindergarten <100m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.100m

Bäckerei <1.150m

Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.075m  
Post <1.100m  
Geldautomat <6.800m  
Polizei <7.200m

**Verkehr**

Bus <25m  
Autobahnanschluss <8.300m  
Flughafen <8.350m  
Bahnhof <9.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap