

## **Wohnen & profitieren: Charmantes Apartmenthaus im Herzen von Leogang**



Ansicht Haus

**Objektnummer: 0003002919**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Salzburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5771 Leogang
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Wohnfläche:</b>	423,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	650,00 m²
<b>Bäder:</b>	7
<b>WC:</b>	8
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	135,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 83,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	2.450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Landerer**

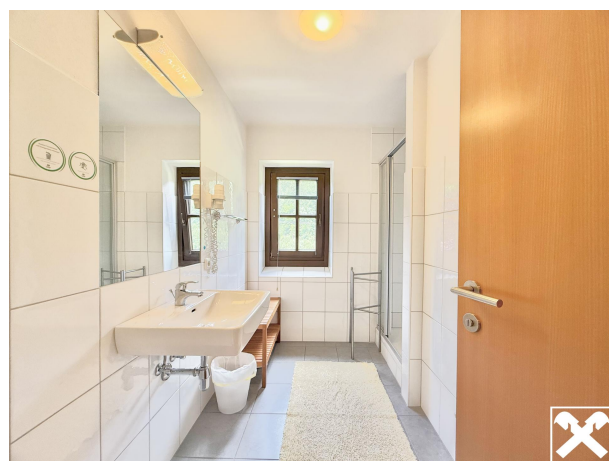
Standort Pinzgau Mitte  
Anton-Faistauer-Platz 3  
5751 Maishofen

T 72218

















## Objektbeschreibung

Leben und arbeiten wo andere Urlaub machen - verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim auf knapp 130 qm im Erdgeschoss und der touristischen Vermietung der fünf darüber liegenden Ferienapartments.

Mit Herz und Hingabe geführt und liebevoll bewirtschaftet wurde das charmante Apartmenthaus knapp 14 Jahre von den derzeitigen Eigentümern und sucht ab dem Jahr 2026 einen neuen Eigentümer und Investor oder Betreiber.

Die lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung zur Eigennutzung mit Hauptwohnsitzverpflichtung bietet Ihnen zwei Schlafzimmer (eines davon mit Walk-In-Closet), ein Badezimmer mit Dusche, Wanne, Waschtisch, Fenster und Toilette im hinteren Bereich. Über den Flur gelangen Sie in die stilvoll eingerichtete Wohnküche. Ausgestattet mit hochwertigen NEFF-Geräten glänzt die Küche mit ihrem davor gelegenen Essbereich wo Sie über die großzügige Glasfront in den vorderen Garten der charmanten Liegenschaft gelangen. Neben dem Esszimmer genießen Sie entspannte Stunden vorm Kamin im großzügigen Wohnzimmer. Eine zusätzliche Gästetoilette ist ebenfalls vorhanden. Im hinteren Bereich der Wohnung erreichen Sie das Stiegenhaus mit Zugang in alle Ebenen der Wohlfühloase sowie in den hinteren Garten mit traumhaftem Bergpanoramablick auf die Leoganger Steinberge.

Die Aufteilung der Apartments wurde bislang wie folgt vermarktet:

1.OG:

73 qm Apartment für 2-6 Personen

45 qm Apartment für 2-4 Personen

51 qm Apartment für 2-5 Personen

2.OG:

64 qm Apartment für 2-4 Personen

54 qm Apartment für 2-4 Personen

ein extra Zimmer für bis zu zwei Personen, kann dazu gebucht werden

Die Apartments werden möbliert und voll bestückt verkauft, lediglich persönliche Gegenstände und Bilder werden noch entfernt.

Im Kellerschoss finden Sie weitere Hobbyräume, ein Büro, Gemeinschaftsräume sowie eine Sauna mit Nasszelle zur Eigennutzung vor. Im Erdgeschoss steht den Gästen ein Skiraum sowie eine Garage für Fahrräder zur Verfügung. Es kann hier auch bequem wieder eine Sauna für den Wohlfühlfaktor der Gäste erreicht werden.

Die lichtdurchfluteten Räume glänzen in liebevoll gestalteten frohen Farben, die Apartments verfügen über Küchen und Bäder mit Duschen und Toiletten.

Jedem Apartment steht ein Abstellplatz zur Verfügung, zwei weitere Stellplätze für die Eigentümer/Betreiber sind ebenfalls vorhanden. Eine Elektrostation wurde bereits errichtet.

Die jährlichen Kosten gemessen am letzten Jahr (2024) belaufen sich auf knapp €

8.000,00 inkl. Öl-Tank (5.000l) und der Salzburg AG (€ 232,05/Monat inkl. Internet und TV) sowie sämtlicher Gemeindeabgaben.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem bezaubernden Apartmenthaus und kontaktieren Sie uns gerne für weitere Details.

Auf die Tätigkeit als Doppelmakler wird ausdrücklich hingewiesen.