

## **Attraktive Investition in Traumlage - moderne Wohnung inkl. Wellnessbereich!**



Wohnbereich 1

**Objektnummer: 3868/53**

**Eine Immobilie von RE/MAX Premium in Kufstein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6314 Niederau
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,33 €
<b>USt.:</b>	50,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

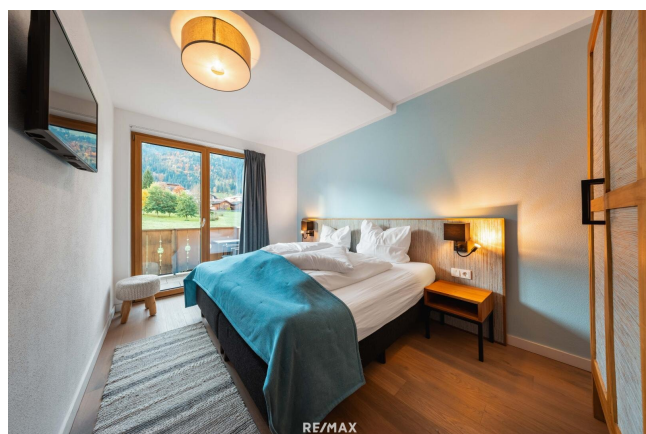
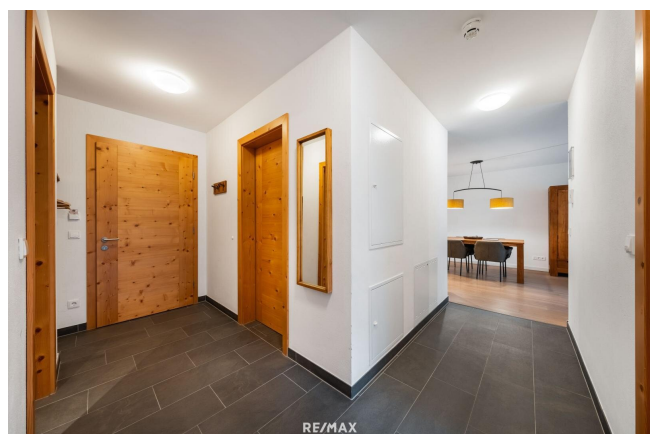
## Ihr Ansprechpartner

**Isabella Ellinger**

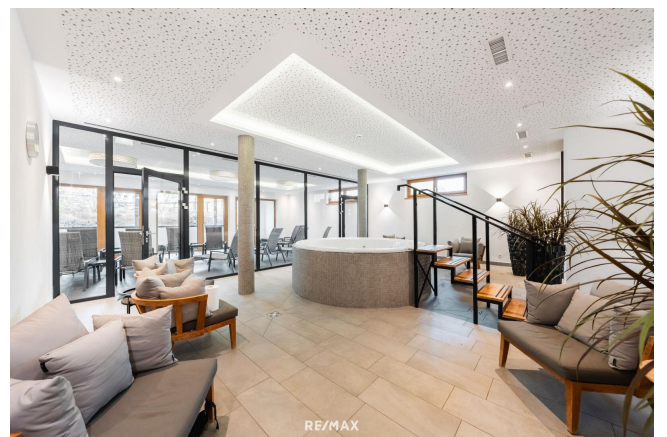
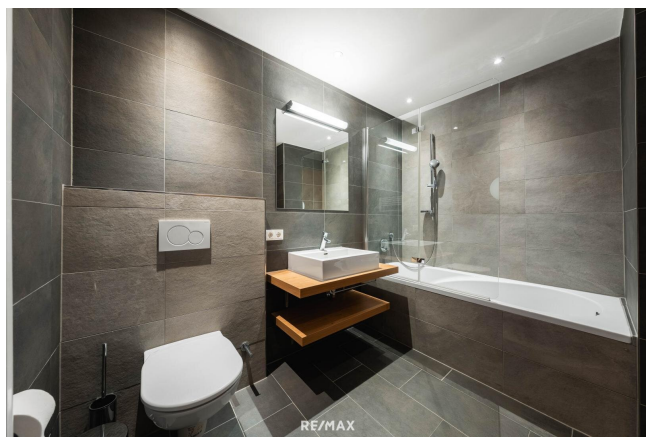
RE/MAX Premium in Kufstein  
Oberer Stadtplatz 3  
6330 Kufstein

H +436601440011

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

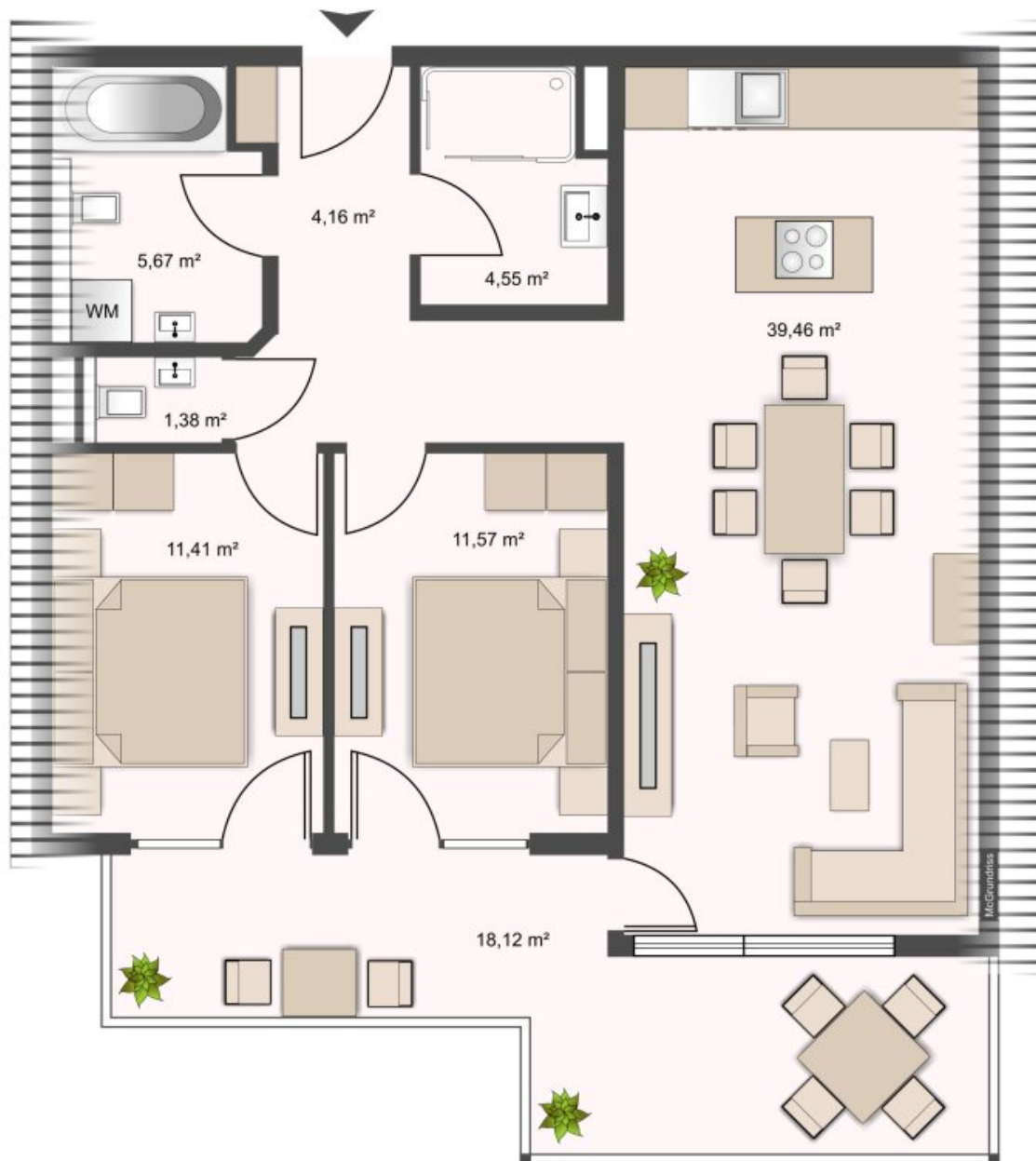












## Objektbeschreibung

### **Attraktive Investition in der Wildschönau – Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Bergblick & Wellnessbereich!**

Inmitten der idyllischen Tiroler Alpen erwartet Sie diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung in der beliebten Gemeinde Wildschönau. Sie vereint modernes Wohngefühl mit alpinem Charme und bietet gleichzeitig eine attraktive Investitionsmöglichkeit – ideal als Renditeobjekt oder zur Eigen- und touristischen Nutzung.

Die Wohnung liegt in ruhiger, sonniger Lage mit einem unvergleichlichen Ausblick auf die umliegende Bergwelt und befindet sich in einem 2015 erbauten, gepflegten Mehrparteienhaus mit hochwertiger Ausstattung.

#### **Modernes Wohnen mit alpinem Flair:**

Auf rund 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt diese Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und stilvolle Details.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterfronten schaffen ein lichtdurchflutetes, offenes Ambiente und eröffnen einen traumhaften Panoramablick über Wiesen, Wälder und Gipfel der Tiroler Alpen.

Zwei komfortable Schlafzimmer bieten Platz für Familie, Gäste oder Urlauber. Zwei moderne Badezimmer – ausgestattet mit hochwertigen Materialien und stilvollen Armaturen – sorgen für maximalen Komfort.

Der ca. 18 m<sup>2</sup> große Balkon lädt zu sonnigen Stunden und entspannten Abenden mit atemberaubender Aussicht ein – ganz gleich, ob im Sommer bei einem Glas Wein oder im Winter mit Blick auf die verschneite Bergwelt.

#### **Ein absolutes Highlight ist der exklusive Wellnessbereich im Haus – eine wahre Wohlfühloase für Eigentümer und Gäste:**

- Whirlpool
- Sauna & Dampfbad
- Ruheraum mit Panoramablick

Dank der hochwertigen Ausstattung, der sonnigen Lage und der Nähe zur Bergbahn ist diese Wohnung ideal für touristische Vermietung und bietet hervorragende Renditechancen.

Ein zusätzlicher Vorteil: Mit dem Erwerb oder der Nutzung dieser Wohnung profitieren Sie bzw. Ihre Gäste von der Wildschönauer Premium Card, die zahlreiche Freizeitangebote rund um die Wildschönau beinhaltet.

Im Sommer genießen Sie unter anderem:

- Kostenlose Nutzung der Sommerbergbahnen auf das Markbachjoch und den Schatzberg
- Kostenlosen Wanderbus (von Juni bis Oktober) – bequem durch das gesamte Tal bis zur Schönanger Alm in Thierbach
- Geführte Wanderungen und zahlreiche Ermäßigungen in der Region

Im Winter stehen meist kostenlose Schneeschuhwanderungen und vielfältige Freizeitangebote zur Verfügung.

### **Lage – Natur, Ruhe & Komfort perfekt vereint:**

Die Wildschönau zählt zu den charmantesten Tälern Tirols und bietet eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und touristischem Leben.

Ob Wandern, Skifahren, Mountainbiken oder einfach nur Entspannen – hier erleben Sie zu jeder Jahreszeit ein vielseitiges Freizeitangebot.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und die Bergbahn sind bequem zu Fuß erreichbar. Trotz der Nähe zum Ortszentrum genießen Sie absolute Ruhe und Erholung.

### **Fazit:**

Diese Immobilie ist ein echtes Wohn- und Anlagejuwel in den Tiroler Alpen – modern, lichtdurchflutet und mit Liebe zum Detail gestaltet.

Sie vereint hohen Wohnkomfort mit attraktivem Investmentpotenzial in einer der beliebtesten Regionen Tirols.

Kapitalanlage oder touristisches Renditeobjekt – hier investieren Sie in Lebensqualität, Wertbeständigkeit und alpines Wohlgefühl.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin – diese Traumwohnung wird Sie begeistern! Interesse geweckt? Jetzt gleich unverbindlich anfragen!

### **Weitere Informationen:**

- Widmung: Touristische Nutzung
- Attraktive Kapitalanlage
- Rundum-Service Paket für Investoren unter einem professionellen & bekannten Betreiber
- Die Wohnung verfügt über keine Freizeitwohnsitzwidmung
- Die Rendite ist abhängig von der Auslastung und kann von den Angaben abweichen
- Die Hausbetreuungskosten für die unterjährige Vermietung belaufen sich monatlich auf ca. 230,-

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten. Sollte Ihnen die von uns nachgewiesene Immobilie bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Schadenersatzansprüche aus.



Wir weisen darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Bei Verkauf beträgt die Provision 3,6 % inkl. USt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. (AGB)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.500m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap