

# **POLEPOSITION | Attraktives Ferienapartmenthaus mit 2 Geschäftslokalen in Schladming**



**Objektnummer: 6205/178**

**Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8970 Schladming                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1979                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 244,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 320,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Verkaufsfläche:</b>               | 71,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Keller:</b>                       | 75,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,09                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 3.200.000,00 €                   |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 10.000,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eric Freiberger**

FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiberger Immobilien  
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b  
3390 Melk

H +43 664 225 225 2

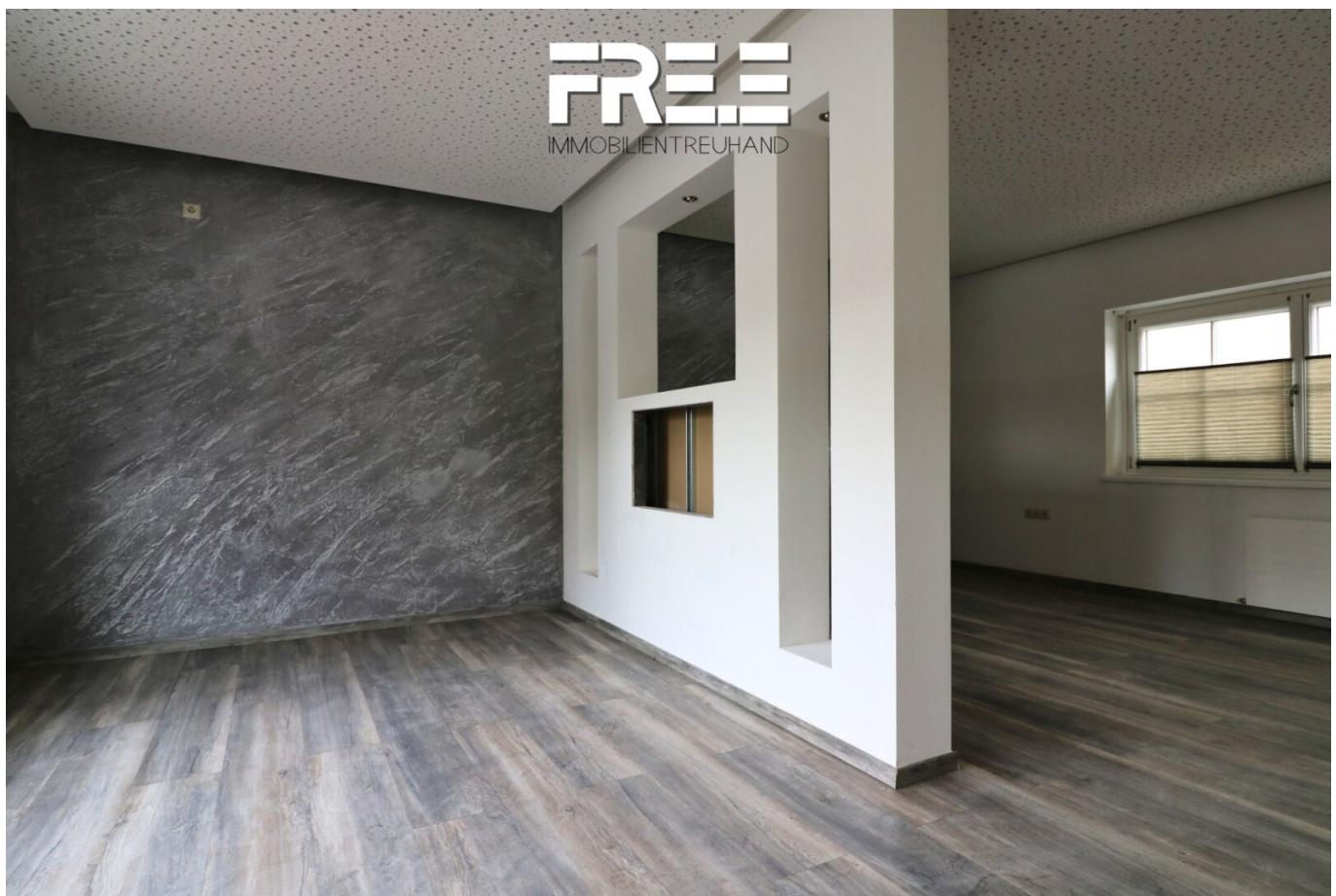




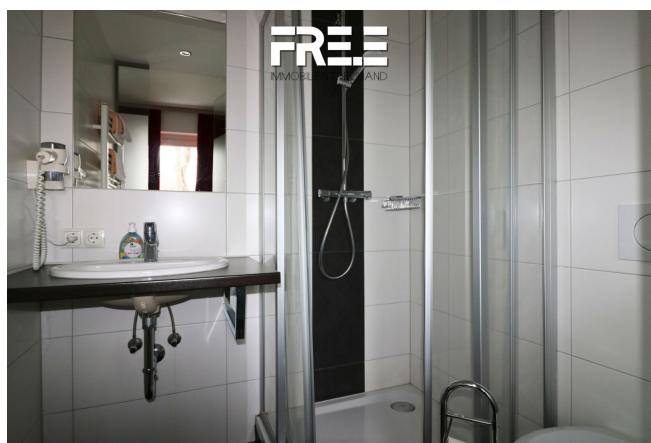












## Objektbeschreibung

### Rendite trifft Rarität – Zinshaus im Herzen von Schladming

Es gibt Immobilien, die gut sind. Und es gibt jene, die **Investoren fast nie zu Gesicht bekommen!**

Mitten im Ortskern von **Schladming**, wenige Schritte von Fußgängerzone, Rathauspark und Skipiste entfernt, gelangt nun ein Objekt zum Verkauf, das **zwei der stärksten Cashflow-Standbeine** vereint:  
**laufende, hohe Geschäftsmieten + hochskalierbare touristische Kurzzeitvermietung.**

Eine Kombination, die in dieser Lage kaum mehr verfügbar ist. Das Schladming ein besonderes Fleckchen ist, insbesondere was Rendite angeht, das haben inzwischen auch internationale Investoren verstanden!

### Warum dieses Objekt für Investoren außergewöhnlich ist

Schladming hat inzwischen kein saisonales Risiko mehr – es ist ein **Ganzjahresurlaubsgebiet**.

Wintertourismus mit internationaler Nachfrage trifft auf immer stärkere Sommermonate (Wandern, Biken, Events, Kongresse). Genau hier setzt dieses Investment an.

### Das Objekt im Überblick:

- **2 frequentierte Geschäftslokale** im Erdgeschoss
  - ? stabile, planbare Einnahmen
  - ? **Bruttomiete über € 3.000,- monatlich** realistisch
- **7 Apartment-Studios / Ferienwohnungen**
  - ? bisher rund **€ 165,- pro Nacht**
  - ? **deutliches Upside-Potenzial** durch:
    - Ganzjahresstrategie (nicht nur Winter)

- Preisoptimierung und Automatisierung der Vermietung
- **Gesamtfläche ca. 320 m<sup>2</sup>**
- **Zentrale Toplage:** Ortskern, Skipiste, Rathauspark – alles fußläufig
- **Zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten** im direkten Umfeld
- **Keller mit Ski-Stall** - optionaler Umbau des restlichen Kellers zu **Wellnessoase** (Sauna, Hot Pot, Tauchbecken)
- **DG-Einheiten renovierungsbedürftig**
  - ? Pläne liegen bereits vor
  - ? Chance zur Wertsteigerung statt Nachteil
- **Automatisierte Zimmervermietung** problemlos umsetzbar
  - ? skalierbar, personalalarm, investorenfreundlich und sparsam

## Die Investment-Story dahinter

Viele Objekte leben entweder von Tourismus **oder** laufenden Mieteinnahmen.  
Dieses Haus tut **beides gleichzeitig** und sichert sich damit doppelt ab.

Die Geschäftslokale tragen einen Großteil der Fixkosten.  
Die Apartments liefern den **renditestarken Hebel**.

Bisher wurde das Potenzial noch **nicht ausgereizt**:

- Fokus lag auf Winter
- Sommernächtigungen blieben unterrepräsentiert
- keine Premium-Wellness-Komponente
- kein konsequentes Yield-Management (nachfrageangepasste Nächtigungspreise)

**Für Investoren bedeutet das:**

- **Einstieg vor der vollen Optimierung**
- **Wertschöpfung nicht eingepreist, sondern noch on-top möglich**

## **Zahlen, Lage, Nachfrage – das Fundament stimmt**

Schladming zählt seit Jahren zu den gefragtesten alpinen Tourismusstandorten Österreichs und die Region Schladming-Dachstein freut sich über steigende Nächtigungszahlen. Internationale Investoren haben das längst erkannt. das Angebot im Zentrum ist jedoch **extrem limitiert**.

**Kaufpreis:** € 3.200.000,-

Kein Spekulationsobjekt, sondern ein **substanzielles Zinshaus mit Wachstumspotenzial**, in einer Region, die Nachfrage nicht erklären muss. Sie ist bereits da, inzwischen nicht nur im Winter.

## **Fazit für Investoren**

Wer ein renditestarkes Objekt mit:

- stabiler Basismiete,
- skalierbarer Kurzzeitvermietung,
- klarer Wertsteigerungslogik
- und einer Lage sucht, die nicht reproduzierbar ist,

hat hier die Möglichkeit, **eine echte Rarität im Zentrum von Schladming** zu erwerben.

**Interesse geweckt?**

Gerne stellen wir Ihnen weitere Details zur Ertragsstruktur, Optimierungsmöglichkeiten und Besichtigung zur Verfügung.

**Investieren Sie nicht irgendwo – investieren Sie dort, wo Nachfrage selbstverständlich ist.**

*Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!*

**Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen zum Thema Immobilien?**

**- Kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 664 225 225 2 oder per E-Mail unter info@free-immobilien.at und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap