Poetsch Immobilien GmbH

2602/11488, (Externe Nr: AV4229) Österreich , 5710 Kaprun

Modernes Lifestyle-Apartment im Herzen der Alpen





Wohnfläche: 34 m²
gebaut: 2019
Zimmer: 1

Kaufpreis: € 250.000
Provision bei Kauf: 3 % zzgl. 20 % Mwst.

BESCHREIBUNG:

Modernes Lifestyle-Apartment im Herzen der Alpen:
Sonnige 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Tiefgaragenplatz in Top-Lage von Kaprun
Kaufpreis: € 250.000,– (inkl. Tiefgaragenstellplatz & Kellerabteil)

Bezug: Ab 15. Juni 2027

Objekt-Highlights auf einen BlickTop-Zustand & modernes Design:
- **Gepflegtes Neubauprojekt** (Baujahr 2018/2019) in zeitgemäßer alpiner Holz-Architektur mit Personenaufzug.
- **Durchdachtes Raumkonzept:** Ca. 33,04 m² Wohnnutzfläche plus 6,09 m² überdachte Sonnenterrasse/Loggia im 1. Obergeschoss.
- **Clevere Möblierung:** Maßgefertigtes Schrank-/Klappbettsystem mit integriertem Sofa (tagsüber großzügiger Wohnraum, nachts vollwertiges Doppelbett), moderne Einbauküche mit Geräten und gemütlicher Essbereich.
- **Dank der modernen Bauweise,** der hervorragenden Wärmedämmung und der nachhaltigen Haustechnik (Wärmepumpe & Photovoltaik) fallen die laufenden Bewirtschaftungskosten äußerst moderat aus
- **Integriertes WC in eigener Nische:** Praktisch im Badezimmer eingebunden, aber dennoch optisch geschützt – für ein angenehmes Raumgefühl und mehr Privatsphäre.

Komfort-Zubehör inklusive: Eigener Tiefgaragenstellplatz (12,50 m²) sowie ein eigenes Kellerabteil (K10, 1,49 m²). Hervorragende Energieeffizienz: Fußbodenheizung via Luft-Wasser-Wärmepumpe, unterstützende Photovoltaikanlage (12,21 kWp) am Dach und 3-Scheiben-Isolierverglasung (HWB 14,7 kWh/m²a – Klasse A/B). Dank der modernen Bauweise, der hervorragenden Wärmedämmung und der nachhaltigen Haustechnik (Wärmepumpe & Photovoltaik) fallen die laufenden Bewirtschaftungskosten äußerst moderat aus:

Poetsch Immobilien GmbH
Gaisbergstraße 4 A, A-5020 Salzburg,
Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571,
Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

Poetsch Immobilien GmbH

2602/11488, (Externe Nr: AV4229) Österreich , 5710 Kaprun

Wichtiger Hinweis zur Widmung:
Das Apartment kann ideal als eigener Hauptwohnsitz genutzt werden und bietet gleichzeitig hervorragende Perspektiven für Kapitalanleger. Das Objekt wurde ursprünglich als Mitarbeiterwohnhaus ("Staff Homes Kaprun") errichtet und unterliegt einer entsprechenden Vereinbarung mit der Gemeinde Kaprun zur überwiegenden Nutzung durch Beschäftigte ortsansässiger Betriebe. Diese Widmung unterstreicht die enorm hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Region und eröffnet Ihnen als Eigentümer neben der Eigennutzung eine äußerst attraktive und nachhaltige Vermietungsmöglichkeit – insbesondere an Unternehmer, Hoteliers, Gastronomen oder regionale Fachkräfte.

Objektbeschreibung & Raumaufteilung:
Im 1. Obergeschoss eines modern konzipierten Mehrparteienhauses (barrierefrei über den Personenlift erschlossen) erwartet Sie mit Top W10 ein lichtdurchflutetes, hochwertig ausgestattetes Apartment, das durch eine außergewöhnlich kluge Grundrissplanung überzeugt.
Im Gegensatz zu klassischen Studio-Apartments bietet die Wohnung Top W10 als Eck- bzw. Randwohnung ein klares Plus an Wohnkomfort:

- Vorraum / Garderobe (ca. 4,65 m²), großzügiger Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und Stauraum.
- Wohnen / Kochen / Schlafen (ca. 21,16 m²): Heller, freundlicher Hauptraum mit edlem Bodenbelag in warmer Holzoptik und bodentiefer Verglasung.
- Die moderne Küchenzeile fügt sich harmonisch in den Raum ein.
- Highlight ist das passgenau verbaute Schrankwand- und Klappbettsystem: Mit wenigen Handgriffen verwandelt sich die elegante Sofalandschaft in ein vollwertiges, komfortables Doppelbett.
- Badezimmer (ca. 4,60 m²): Modern verfliestes Bad, durch eine Nische räumlich vom WC getrennt.
- Integriertes WC in eigener Nische: Praktisch im Badezimmer eingebunden, aber dennoch optisch
- Abstellraum (ca. 1,28 m²): Praktischer Stauraum direkt in der Wohnung für Haushaltsgeräte und Vorräte.
- Loggia / Terrasse (ca. 6,09 m²): Vom Wohnbereich direkt begehbare, überdachte Loggia in sonniger Ausrichtung mit herrlichem Blick ins Grüne und auf die umliegende Bergwelt.

Abgerundet wird das Angebot durch das zugeordnete Kellerabteil K10 (ca. 1,49 m²), den Tiefgaragenstellplatz Top 10 (ca. 12,50 m²) sowie gepflegte Allgemeinräumlichkeiten (Waschküche & Trockenraum, Fahrradabstellbereich, Lift).

Lage & Freizeitparadies Kaprun – 365 Tage im Jahr Lebensqualität

Die Liegenschaft befindet sich in der Kellnerfeldstraße in ruhiger, sonniger und zugleich zentrumsnaher Wohnlage von Kaprun auf rund 784 Metern Seehöhe. Die Infrastruktur des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Cafés, Apotheke sowie Bushaltestellen) ist bequem in wenigen Gehminuten erreichbar.

Kaprun zählt gemeinsam mit Zell am See zu den renommiertesten **Ganzjahres-Destinationen** Österreichs und bietet direkt vor der Haustüre ein unvergleichliches Freizeitangebot zu jeder Jahreszeit:

Winter-Highlights:
- 100 % Schneesicherheit am Kitzsteinhorn: Durch die direkte Seilbahnverbindung (3K K-onnection) vom Ortszentrum Kaprun über den Familienberg Maiskogel direkt hinauf in das Gletscherskigebiet Kitzsteinhorn (über 3.000 m) genießen Sie Ski-In/Ski-Out-Komfort und Pistenvergnügen von Oktober bis in den Frühsommer.
- Skiverbund Ski ALPIN CARD: Direkter Anschluss an die Schmittenhöhe in Zell am See sowie den Skicircus Saalbach Hinterglemm Leogang Fieberbrunn mit über 400 Pistenkilometern.

- Abseits der Piste: Bestens präparierte Langlaufloipen (auch Nachtloipen), Winterwanderwege, Skitourenrouten und Rodelbahnen starten in unmittelbarer Nähe.

Sommer-Highlights:Bergsommer & Bike-Eldorado:
Unzählige Wanderwege, hochalpine Touren im Nationalpark Hohe Tauern, spektakuläre Mountainbike-Trails und das Ausflugsziel Hochgebirgsstauseen Kaprun machen die Region zum Naturparadies.
- Wassersport am Zeller See: Der glasklare Zeller See liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und lädt im Sommer zum Schwimmen, Segeln, Stand-Up-Paddling und Flanieren ein.
- Golf & Wellness: Der 36-Loch Championship-Golfplatz Golfclub Zell am See-Kaprun sowie das weltbekannte TAUERN SPA Kaprun mit seiner riesigen Thermen- und Saunalandschaft befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft und garantieren perfekte Erholung nach einem aktiven Tag in den Bergen.

Aufgrund eines Folgegeschäfts weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer hin.

Interesse geweckt?
Überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie!
Für einen persönlichen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Björn Benjamin Wenner
Poetsch Immobilien
Tel: +43 (0)664 88541402
Mail: b.wenner@poetsch-immo.at
HOMEPAGE: www.poetsch-immo.at

DATEN & FAKTEN:

Flächen:

Wohnfläche:	34 m²
Kellerfläche:	1,5 m²

Räumlichkeiten:

Zimmer:	1
Bäder:	1
WC´s:	1
Balkone:	1 = 6 m²
Garagenplätze:	1
Parkplätze:	1

Weitere Informationen:

Beziehbar ab:	15.06.27
Baujahr:	2019
Heizungsart:	Zentralheizung mit Wärmepumpe
Möblierungsart:	teilweise möbliert
Zustand:	sehr gut
kategorie:	A
Zustand des Hauses:	sehr gut

Poetsch Immobilien GmbH

2602/11488, (Externe Nr: AV4229) Österreich , 5710 Kaprun

HWB:	15
Klasse HWB:	A
fGEE:	0,73
Klasse fGEE	

Betriebskosten:

Betriebskosten:	€ 214,00

Preisaufstellung:

Kaufpreis:	**€ 250.000,00**
Provision:	3 %
Provision bei Kauf inkl. Ust:	€ 9.000,00

Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1%, Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

Mietnebenkosten: siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung. Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit, Fördern des Vertragsabschlusses) verdienstlich tätig geworden ist.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Poetsch Immobilien GmbH
Gaisbergstraße 4 A, A-5020 Salzburg,
Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571,
Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

Poetsch Immobilien GmbH

2602/11488, (Externe Nr: AV4229) Österreich , 5710 Kaprun







Poetsch Immobilien GmbH
Gaisbergstraße 4 A, A-5020 Salzburg,
Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571,
Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

Poetsch Immobilien GmbH

2602/11488, (Externe Nr: AV4229) Österreich , 5710 Kaprun







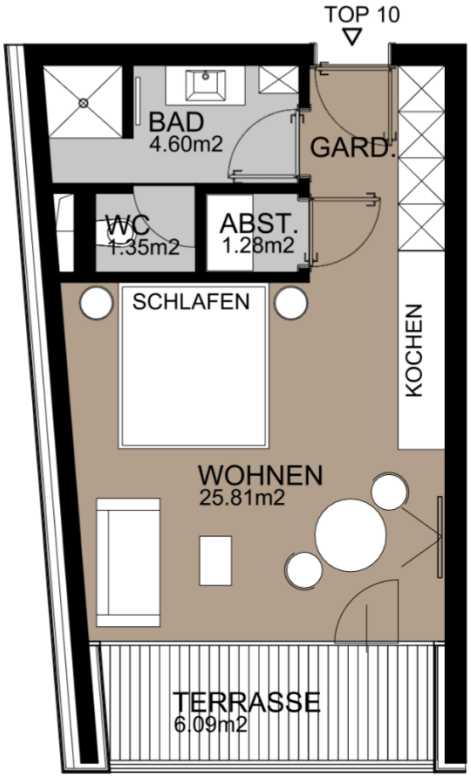
Poetsch Immobilien GmbH
Gaisbergstraße 4 A, A-5020 Salzburg,
Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571,
Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

Poetsch Immobilien GmbH

2602/11488, (Externe Nr: AV4229) Österreich , 5710 Kaprun



Grundriss Wohnung



NUTZFLÄCHE	
ABSTELLRAUM	1.28m²
BAD	4.60m²
WC	1.35m²
WOHNEN	25.81m²
TERRASSE	6.09m²
GESAMT ohne TERRASSE	33.04m²
GESAMT mit TERRASSE	39.13m²

Poetsch Immobilien GmbH
Gaisbergstraße 4 A, A-5020 Salzburg,
Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571,
Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at