

Top-Wohnung zur touristischen Vermietung nahe Ski-Lift**Objektinformation:**

Wohnfläche:	70,33 m ²
Balkon:	12,6 m ²
Autoabstellplätze:	1 TG-Stellplatz
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
WC:	2

Das gegenständliche Apartment befindet sich im erhöhten Erdgeschoss eines im alpenländischen Stil errichtenden Apartment-Hauses im Schönblick Mountain Resort.

Das im Jahr 2008 errichtete Resort befindet sich am südlichen Ortsende von Rauris, unweit der Hochalmbahn. Die Apartmentanlage verfügt über ein eigenes Hallenbad sowie einen Wellnessbereich mit Sauna, Massageraum und Dampfbad.

Aufgeteilt ist diese ca. 71m² Wohnung wie folgt:

- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Toilette
- großzügige Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon
- 1 Badezimmer mit Badewanne
- 1 Toilette
- Privates Kellerabteil mit ca. 10m²
- Privater Stellplatz in der Tiefgarage

Über den Eingangsbereich mit Garderobe gelangen Sie in die offene Wohn-Küche mit Essbereich und traumhaftem Ausblick auf die Hohen Tauern.

Der großzügige Balkon kann durch die praktischen Schiebetüren im Sommer als erweitertes Wohnzimmer genutzt werden, lädt aber auch an sonnigen Wintertagen zum Genießen der frischen Bergluft ein. Die Küche ist voll ausgestattet.

In den Schlafzimmern / Wohnräumen ist Parkettboden verlegt.

2 Zimmer verfügen über Doppelbetten. 1 Zimmer über zwei Etagenbetten.

Eines der beiden Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Toilette.

Für die beiden anderen Räume steht ein separates Badezimmer und ein separates WC zur Verfügung.

Zusätzlich steht im Keller ein Ski-Raum für Sie und Ihre Gäste zur Verfügung. Jedes Apartment verfügt über ein privates Kellerabteil, welches nur für die Eigentümer zugänglich ist.

Ein gemeinschaftlicher Fitnessraum und eine Waschküche finden Sie ebenfalls im Untergeschoss.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren durch den Anlagen-Betreiber bestens betreut.

Lage / Infrastruktur:

Die idyllische Marktgemeinde Rauris liegt inmitten des Pinzgaus auf ca. 940m Seehöhe. Das Raurisertal ist wohl eines der schönsten Naturjuwelen des Nationalparks Hohe Tauern. Das familienfreundliche Skigebiet Rauriser-Hochalm befindet sich nur 3 Gehminuten entfernt. Unzählige Wandertouren, Radwege und Skitouren warten darauf erkundet zu werden. Von gemütlichen Alm-Spaziergängen über Berg/Skitouren auf einen 3000er ist bei dieser Fülle an Möglichkeiten für die ganze Familie etwas dabei. Auch für die Kinder werden im gesamten Tal großartige Attraktionen geboten, wie zum Beispiel Freibad, Minigolf, Kitzlochklamm, etc. Auch kulinarisch ist man in Rauris bestens versorgt.

Heizung / Energieausweis:

Fernwärme
HWB 55,8 kWh/m²a
fGEE 0,94

monatliche Kosten:

Vorschreibung Wohnung:

• Betriebskosten	€ 154,74
• Heizkosten	€ 37,50
• Warmwasser	€ 41,98
• Wasser	€ 40,67
• Rücklage	€ 27,21
• <u>Umsatzsteuer</u>	<u>€ 31,24</u>
• <u>Gesamt</u>	<u>€ 333,34</u>

Vorschreibung SPA-Bereich:

• Betriebskosten	€ 93,49
• <u>Umsatzsteuer</u>	<u>€ 18,70</u>
• <u>Gesamt</u>	<u>€ 112,19</u>

Vorschreibung TG-Stellplatz:

• Betriebskosten	€ 12,55
• Rücklage	€ 2,21
• <u>Umsatzsteuer</u>	<u>€ 2,51</u>
• <u>Gesamt</u>	<u>€ 17,27</u>

Die möglichen jährlichen Mieteinnahmen nannte uns der Betreiber mit ca. € 12.000, - netto pro Jahr. Dies ist von der Anzahl der Eigennutzung und der Buchungslage abhängig.

Es ist behördlich vorgeschrieben einen Betreibervertrag, zur touristischen Nutzung, mit dem Anlagenbetreiber abzuschließen. Eine Eigennutzung ist sehr wohl gestattet.

einmalige Nebenkosten:

Bei einem Kaufpreis von € 250.000, - belaufen sich die einmaligen Nebenkosten wie folgt:

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises	€ 8.750,00
Eintragungsgebühr Grundbuch: 1,1% des Kaufpreises	€ 2.750,00
Makler-Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. USt.	€ 9.000,00

Eintragungsgebühr Grundbuch Pfandurkunde 1,2% des Pfandbetrages
Vertragskosten gem. Kammertarife Notar/Rechtsanwalt
Beglaubigungskosten Notar gem. Kammertarife Notar

Wohn-Essküche





Schlafzimmer 1 mit eigenem Badezimmer





Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Badezimmer 2



Balkon





Hallenbad



Wellnessbereich



Grundriss:

