

**Dem Himmel so nah ... Luxuriöse 4-Zimmerwohnung mit  
Traumterrasse und Blick über das Gasteinertal! Pool!  
Probewoche vergünstigt!**



**Objektnummer: 7996**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5640 Bad Gastein
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	260,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner

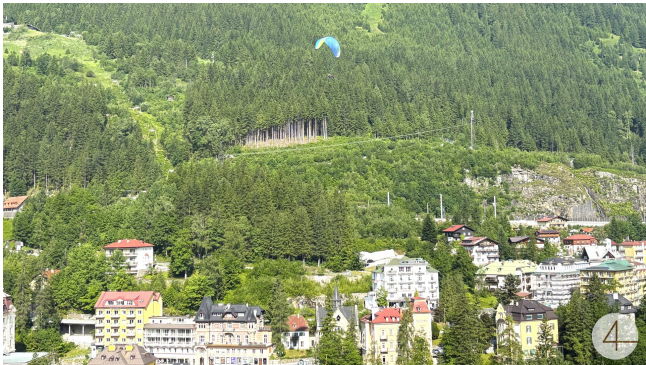


**Marion Duregger**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0699 / 192 48 160









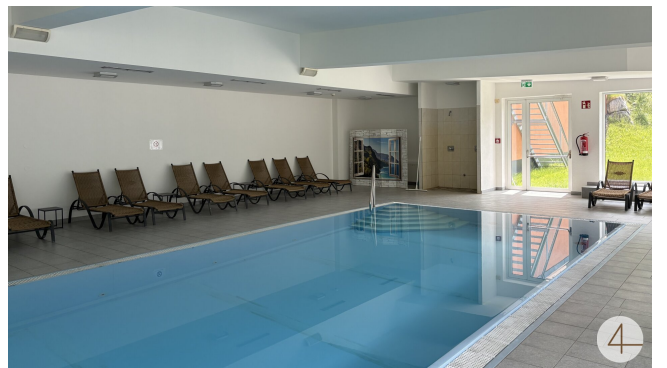






















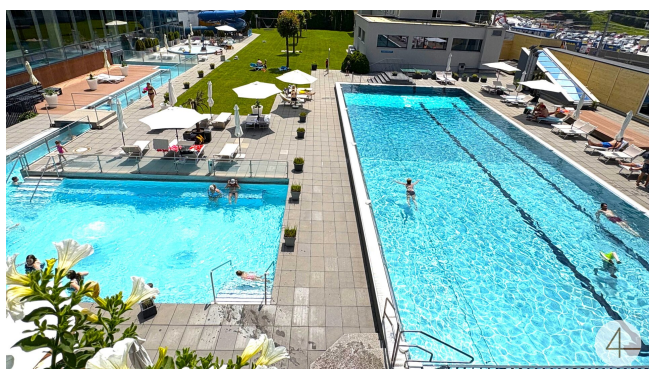












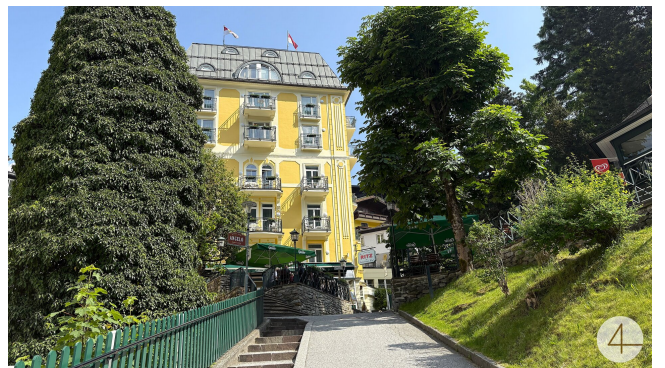




















## Objektbeschreibung

Die exquisite Penthouse Wohnung, verführerisch und charmant, mit Terrasse und Weitblick über das Gasteinertal verspricht natürliche Lebensfreude und viel Privatsphäre – Sie werden eingeladen im Moment zu verweilen. In wenigen Minuten sind Sie im Zentrum mit historischen, romantischen Gassen, die Zeit steht still! Die Wohnung kann sowohl touristisch als auch als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Genießen Sie die frische Bergluft auf über 1000 Metern Seehöhe inmitten des Nationalparks Hohe Tauern. Ob Sommer oder Winter, Bad Gastein bietet eine Vielzahl an sportlichen Möglichkeiten – Wanderwege, Schilifte, Thermalbad, familienfreundliche Radwege, Reiten, Tennis, Golf, Badensee ...

Das alles und noch viel mehr erfahren Sie unter:

[www.gastein.com](http://www.gastein.com) oder [www.gasteinertal.com](http://www.gasteinertal.com)

Die Penthouse-Wohnung zeichnet sich durch folgende hervorzuhebende Punkte heraus:

- **Traumhafte Aussicht auf das Gasteinertal und den Wasserfall von oben**
- Großer indoor-Pool, Alpengsauna, Wellnessbereich, Liegewiese im Sommer
- Gemütliches Café mit Panoramaterrasse (Möglichkeit zum Frühstück)
- Geräumiger Wohn-Essbereich, integrierte Küche, große Fenstertüren mit Aussicht auf Gastein (möbliert) und Zugang auf die riesige Terrasse (130m²) und Balkon (ca. 28 m²)
- Drei Schlafzimmer, jedes mit Bad en Suite (Dusche und WC) und Zugang auf die Terrasse, ein Schlafzimmer mit Mega-Bad
- Personenaufzug
- Skiraum bzw. Abstellraum für Sportgeräte
- Kellerabteil

- Baujahr: 2007
- Personenaufzug
- Auto-Abstellplätze, der WH ist ein fixer Parkplatz in der überdachten Tiefgarage/Parkhaus zugeordnet, weitere Parkplätze stehen zur Verfügung
- Wellness: Swimming-Pool, Sauna
- Das Haus befindet sich rund 50 m von der Talstation Graukogel, ein Skibus zu den anderen Skigebieten im Tal stoppt vor der Haustüre.

Diese Wohnung muss als Investment zur Vermietung an Feriengäste - durch den Betreiber des gesamten Hauses - genutzt werden. Ein Zweitwohnsitz ist nicht begründbar, wohl aber die Begründung eines Hauptwohnsitzes!

- Buchung unter:

[Panorama Spa Lodges DAS.SCHILLER, Bad Gastein \(aktualisierte Preise für 2025\)](#)

Probewoche vergünstigt um 25% auf den jeweils gültigen Buchungspreis - bei Kauf volle Rückerstattung für eine Woche!

**Verkaufspreis: Euro 580.000,-**

Betriebskosten € 1210,01 + Baurechtszins 2025 € 334,66 = € 1544,67 pro Monat

**Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf beträgt HWBE 45 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht  
Heizungsart Zentralheizung, Fernwärme



**Gerne steht Ihnen Frau Marion Duregger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [069919248160](tel:069919248160) zur Verfügung.**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit, hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.