

## **Exklusive Penthousewohnung zur touristischen Vermietung**



**Objektnummer: 5738/2506**

**Eine Immobilie von Reisetbauer Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5542 Flachau
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	160,96 m²
Zimmer:	5
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75

## Ihr Ansprechpartner



### Nathalie Kapl

Reisetbauer Immobilien GmbH  
Hirschgasse 3  
4020 Linz

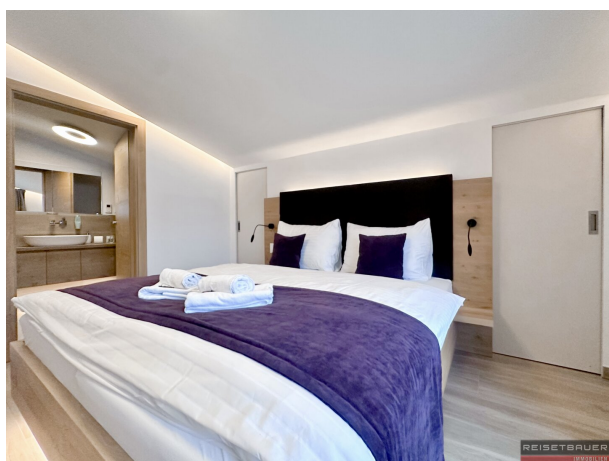
T +43 732 66 51 80  
H +43 664 461 54 45

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







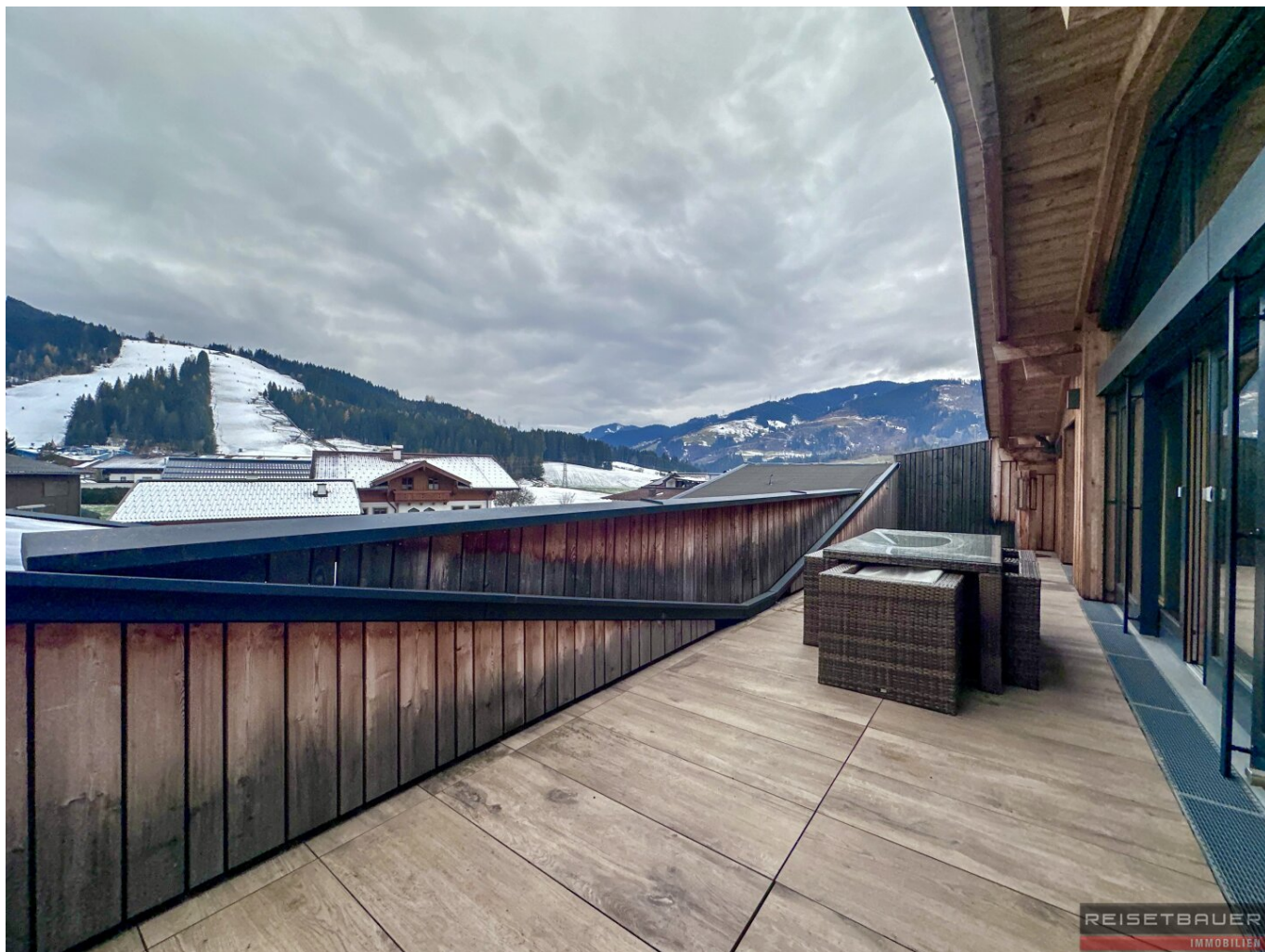




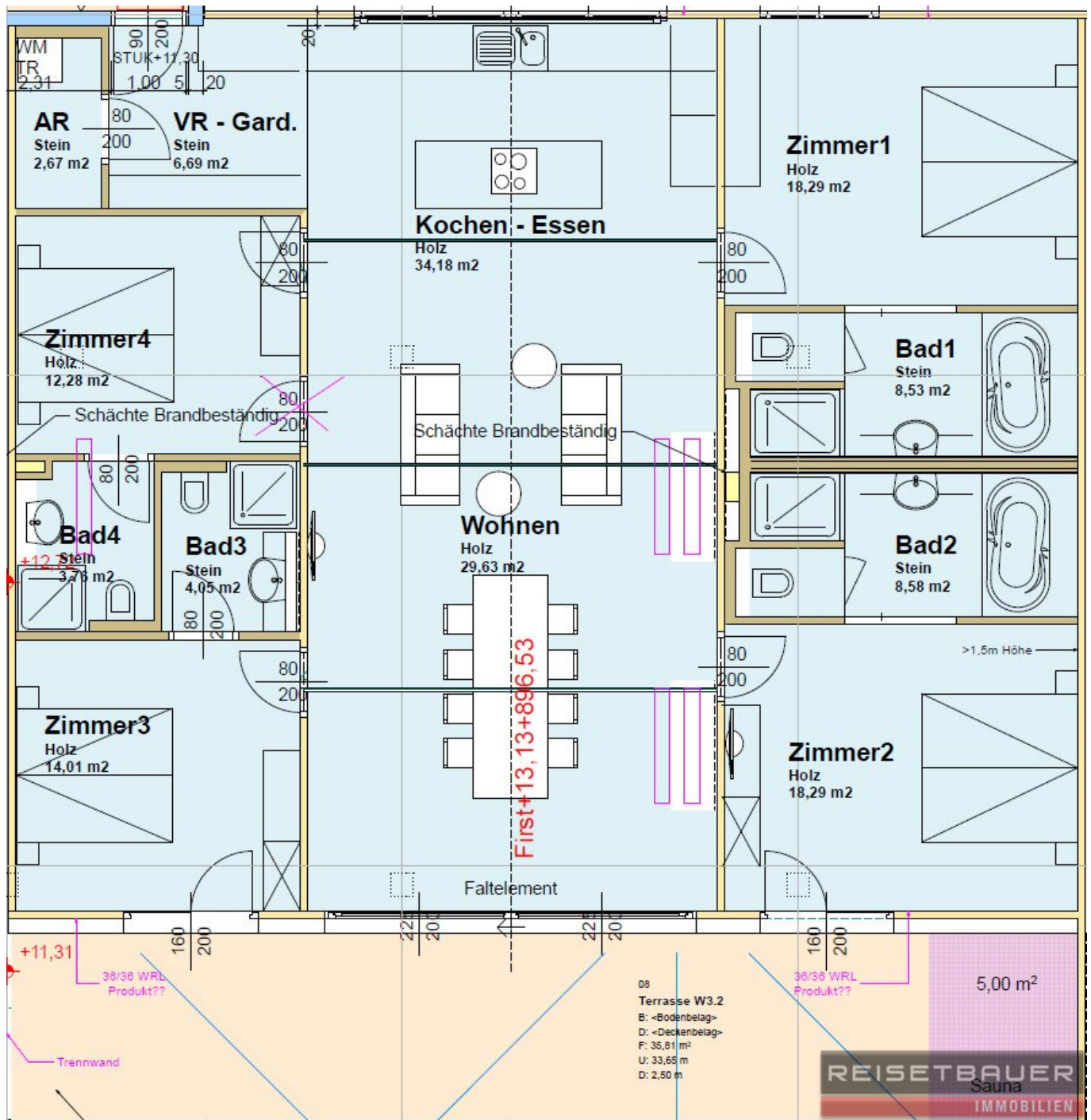












## Objektbeschreibung

Diese besondere Penthousewohnung zur touristischen Vermietung in Flachau bietet neben dem wunderschönen Ausblick auch einen einfachen Zugang zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Skifahren, Wandern oder Mountainbiken in unmittelbarer Nähe. Das Stadtzentrum sowie das Skigebiet Ski amadé sind ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt und in ca. 15 Minuten fußläufig erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse mit Sauna, die den ganzen Tag über Sonne bietet. Der knapp 54 m<sup>2</sup> große Wohn-/Essbereich mit seinen großzügigen Fensterfronten verfügt über eine hochwertige Küche. Die vier Schlafzimmer besitzen jeweils ein eigenes, angrenzendes Badezimmer. Zusätzlich gibt es einen Waschmaschinenanschluss sowie ein Gäste-WC. Die Möblierung der Immobilie ist äußerst geschmackvoll und stimmig.

### Aufteilung des Appartements

- Vorraum: ca. 6,69 m<sup>2</sup>
- Kochen/Essen: ca. 34,18 m<sup>2</sup>
- Wohnen: ca. 29,63 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: ca. 18,29 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 8,53 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 18,29 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 5,58 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: ca. 14,01 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 4,05 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4: ca. 12,28 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 3,76 m<sup>2</sup>



- Gästetoilette mit Waschmaschinenanschluss: ca. 2,67 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit Sauna: ca. 40,81 m<sup>2</sup>

Ein weiteres Highlight ist der beheizbare, private Skischrank im Keller, der zur Wohnung gehört und Platz für bis zu zwei Paar Ski bietet – ideal für den Winterurlaub. Der Wohnung ist zudem ein Parkplatz zugeordnet. Sie haben die Wahl zwischen einem Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage für 25.000 EUR netto oder einem Außenstellplatz für 10.000 EUR netto.

Derzeit wird die Wohnung im Rahmen eines Betreibervertrags tage- bzw. wochenweise vermietet. Da sie sich in einer Gemeinde mit Zweitwohnungsbeschränkung befindet, kann sie nicht als Zweitwohnsitz, sondern ausschließlich zur touristischen Nutzung erworben werden.

Die Wohnung befindet sich in idealer Lage: Nur wenige Gehminuten entfernt liegen die Lifte des Skigebiets Ski amadé, zahlreiche Après-Ski-Lokale, Geschäfte, Restaurants und Cafés. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Radstadt, etwa 12 km entfernt. Von dort erreichen Sie Flachau bequem mit dem Postbus oder Taxi.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m

Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap