

**Direkt an der Piste - !!! mindestens 4 % Rendite !!!**



**Objektnummer: 8359/283**

**Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5453 Werfenweng
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	430.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.645,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannes Pletz**

HAPPYIMMO GmbH  
Maria Theresien-Gasse 6/9  
2340 Mödling

H +43 676 911 0 911





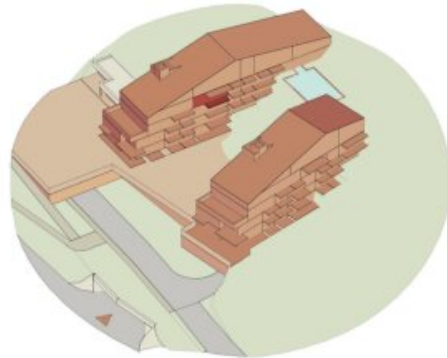


# KALM

WERFENWENG

Haus 1 | Ebene 6

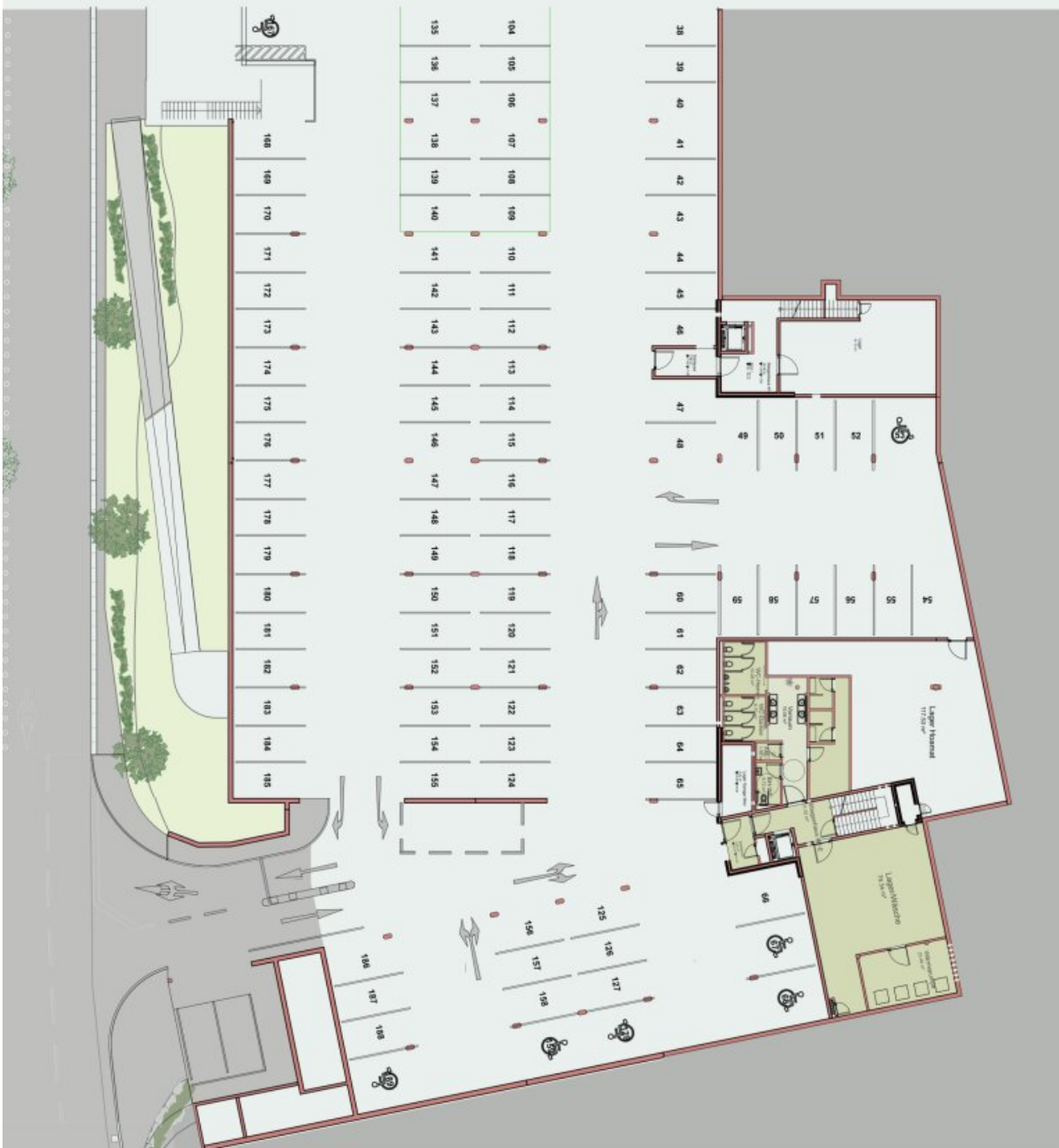
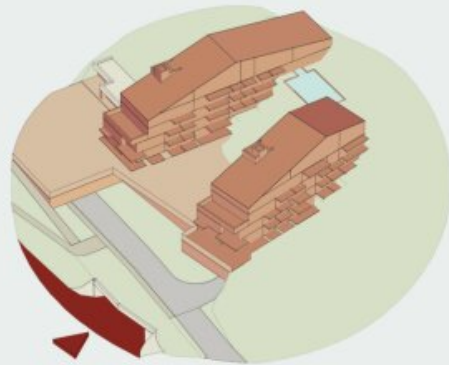
Top 13 **64,71 m<sup>2</sup>**



Aufenthaltsbereich	24,52 m <sup>2</sup>
Bad 1	3,75 m <sup>2</sup>
WC 1	1,62 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,37 m <sup>2</sup>
Bad 2	3,77 m <sup>2</sup>
WC 2	1,62 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	17,06 m <sup>2</sup>
Balkon 1	9,85 m <sup>2</sup>

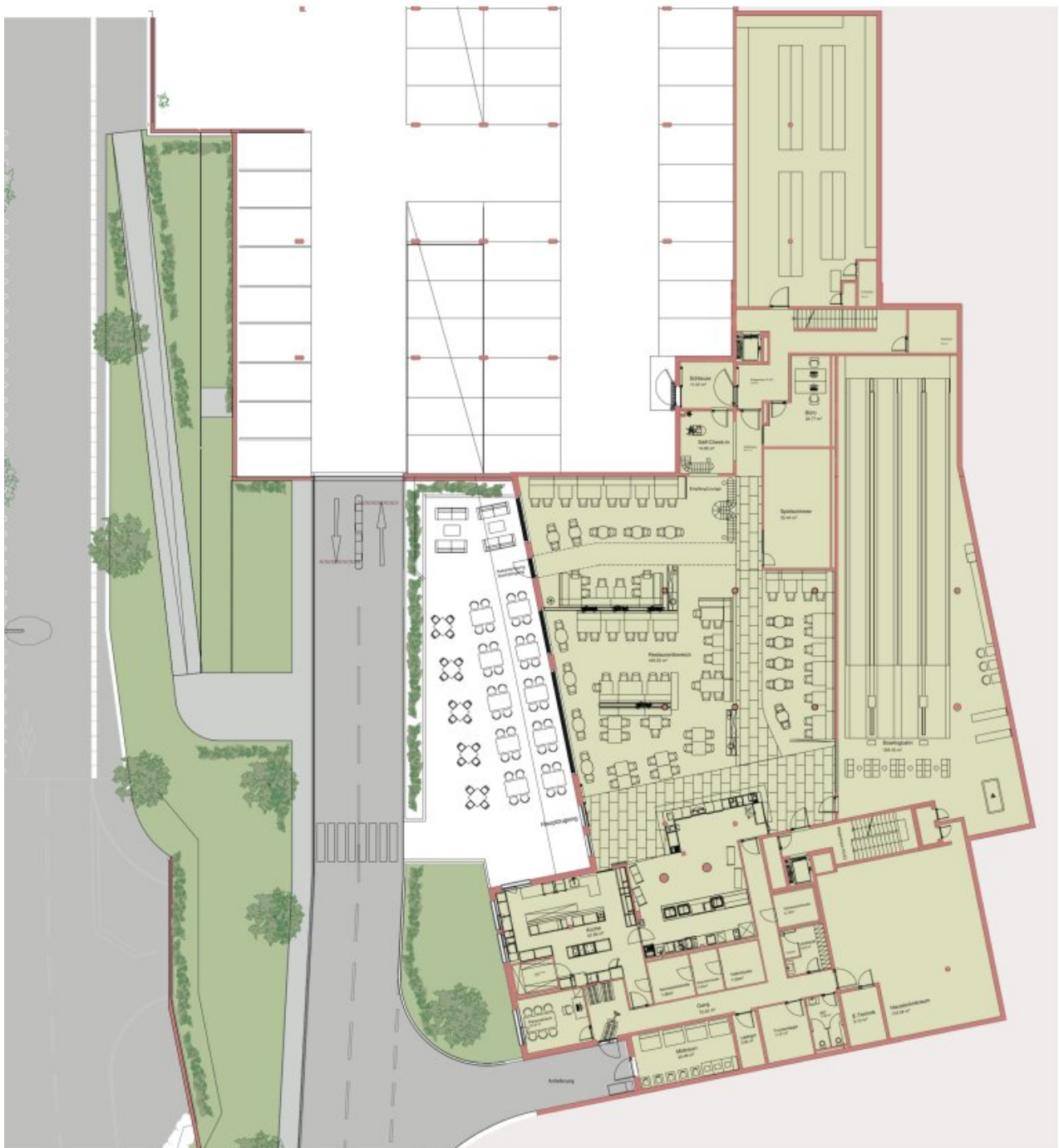
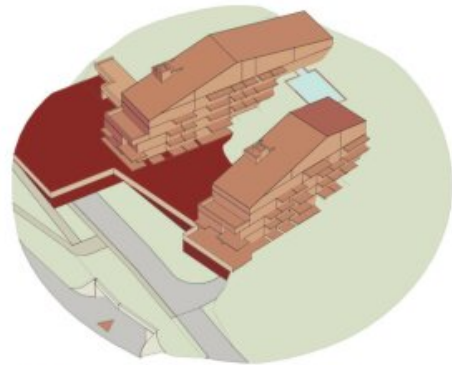


# Garagenstellplätze

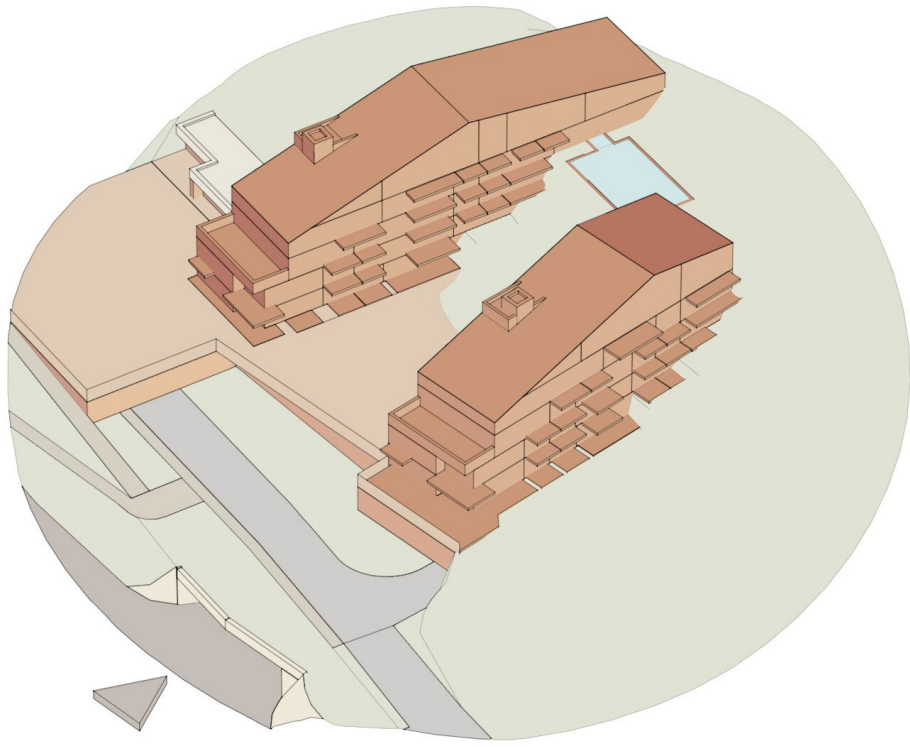


# Grundriss

Restaurantbereich	445,52 m'
Terrasse	220,18 m'
Bowlingbahn	304,42 m'
Spielezimmer	35,44 m'
Verbindung	44,21 m'
Parkplätze in E2	49







# Objektbeschreibung

## Apartment Vorstellung:

### Direkt an der Talstation Rosnerköpfbahn – Werfenweng

Zum Verkauf steht ein **attraktives 3-Zimmer-Ferienapartment** mit einer Wohnfläche von **ca. 64,7 m<sup>2</sup>**, situiert in einem exklusiven Resort **direkt an der Talstation der Rosnerköpfbahn** in Werfenweng.

Das Apartment überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss mit drei Zimmern** sowie einen **Balkon mit ca. 10 m<sup>2</sup>**, der zusätzlichen Wohnkomfort im Außenbereich bietet und den alpinen Charakter der Lage unterstreicht.

Die Einheit wird **vollständig möbliert inklusive hochwertiger Küche** übergeben. Die Ausstattung ist modern, zeitlos und optimal auf die **ganzjährige touristische Nutzung** abgestimmt.

### Resort- & Hotelinfrastruktur

Eigentümer und Gäste genießen den Zugang zur **umfangreichen Hotel- und Resortinfrastruktur** mit exklusivem Freizeit- und Wellnessangebot:

- Exklusives hauseigenes Restaurant
- Großzügiger Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad, Pool & Panoramaraum
- Modernes Gym
- Yoga- & Bewegungsraum
- Indoor-Freizeitangebote wie Bowlingbahn und Tischspiele

Die **professionelle Bewirtschaftung durch einen erfahrenen Hotelbetreiber** sorgt für eine komfortable Vermietung, hohe Servicequalität und nachhaltige Auslastung.

Eine **Eigennutzung von bis zu 30 Tagen pro Jahr** ist bei vorheriger Bekanntgabe möglich.

### Parkmöglichkeiten

Optional besteht die Möglichkeit zum **käuflichen Erwerb eines Pkw-Stellplatzes in der**

**Tiefgarage.** Insgesamt stehen **49 Pkw-Stellplätze** für das Gesamtprojekt zur Verfügung.

## Highlights dieses Apartments

- ca. **64,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **3-Zimmer-Grundriss**
- **Balkon ca. 10 m<sup>2</sup>**
- **Voll möbliert inkl. Küche**
- **Direkt an der Rosnerköpfbahn**
- Zugang zu **Wellness-, Sport- & Freizeitbereichen**
- **Ganzjährige touristische Nutzung**
- **Professioneller Hotelbetrieb**
- **Optionaler Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage**

## Das Projekt auf einem Blick

In **absoluter Bestlage direkt an der Talbahn Rosnerköpfbahn** gelangt ein außergewöhnliches Apartmentprojekt mit **40 hochwertig ausgestatteten Ferienapartments** zum Verkauf. Die Einheiten verfügen über Wohnflächen von **ca. 32 m<sup>2</sup> bis 116 m<sup>2</sup>** und sind optimal auf unterschiedliche Anleger- und Nutzungskonzepte abgestimmt.

Alle Apartments werden **schlüsselfertig inklusive moderner Küche und exklusiver Möblierung** übergeben. **!!! Fertigstellung ist mit Q3 2026 geplant !!!** Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche an Komfort, Design und Langlebigkeit und ist konsequent auf die **ganzjährige touristische Nutzung** ausgelegt.

Die **professionelle Bewirtschaftung erfolgt durch einen erfahrenen Hotelbetreiber**, wodurch Eigentümer von einer sorgenfreien Vermietung, professionellem Gästeservice sowie laufender Betreuung profitieren. Eine **Eigennutzung von bis zu 30 Tagen pro Jahr** ist bei vorheriger Bekanntgabe möglich und vereint Investment und persönlichen Freizeitwert.

## **Exklusive Infrastruktur & Resort-Charakter**

Das Projekt überzeugt durch ein **umfangreiches, hauseigenes Freizeit- und Wellnessangebot**, das den Gästen ganzjährig ein außergewöhnliches Urlaubserlebnis bietet:

- ?? **Exklusives, hauseigenes Restaurant**
- ? **Großzügiger Wellnessbereich** mit
  - Sauna
  - Dampfbad
  - Pool
  - Panoramaraum
- ?? **Modernes Fitnessstudio**
- ? **Eigener Yoga- & Bewegungsraum**
- ? **Indoor-Aktivitäten**
  - Eigene Bowlingbahn
  - Tischspiele & Freizeitbereiche

Diese Infrastruktur schafft einen **echten Resort-Charakter**, steigert die Aufenthaltsqualität für Gäste und wirkt sich nachhaltig positiv auf **Auslastung, Nächtigungszahlen und Ertragspotenzial** aus.

## **Highlights auf einen Blick**

- ? **Direkt an der Talstation Rosnerköpflbahn (Ski-in/Ski-out)**
- ?? **Ganzjahrestourismus in Top-Destination**
- ? **40 Apartments | ca. 32–116 m<sup>2</sup>**
- ?? **Voll möbliert inkl. Küche**
- ? **Professioneller Hotelbetrieb**

- ? **Bis zu 30 Tage Eigennutzung/Jahr**
- ? **Wellness, Restaurant, Sport & Indoor-Freizeit im Haus**
- ? **Attraktives Investment mit Premium-Freizeitwert**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <5.500m

Arzt <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <5.500m

Post <500m

Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap