



#0003001904

## Exklusives Appartementhaus zur touristischen Vermietung

5522 St. Martin am Tennengebirge



Kaufpreis: 1.600.000,00 €

Nutzfläche: 660,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Manuel Höllbacher, BSc.  
Konzessionierter Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Salzburg  
manuel.hoellbacher@immoraiffeisen.at  
+43 664 6271713





## BESCHREIBUNG

Diese einzigartige Liegenschaft befindet sich im Herzen des malerischen Ortes in St. Martin am Tennengebirge. Die großzügige Immobilie wurde im Jahr 1980 errichtet und im Jahr 2015 vollständig saniert und bietet höchsten Wohn- und Geschäftskomfort. Das Anwesen umfasst drei exklusive Appartements/Wohneinheiten sowie einen Gastronomiebereich für bis zu 35 Personen. Dank seiner hochwertigen Ausstattung und der Möglichkeit zur touristischen Vermietung, zum selber bewohnen oder zur Dauervermietung, stellt dieses Objekt eine erstklassige Investitionsmöglichkeit dar.

### Ausstattung:

**Appartements/Wohneinheiten:** Die drei Appartements/Wohneinheiten bestechen durch ihre moderne Gestaltung und hochwertige Ausstattung. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und bieten einen atemberaubenden Blick auf die Umgebung. Jede Einheit verfügt über geräumige Schlafzimmer, elegante Badezimmer und eine voll ausgestattete Küche. Hochwertige Materialien und durchdachtes Design schaffen eine behagliche Atmosphäre.

**Gastronomiebereich:** Der Gastronomiebereich bietet Platz für bis zu 35 Personen und ist perfekt geeignet für private Feierlichkeiten, Veranstaltungen und kulinarische Erlebnisse. Die professionelle Küche ist mit Gastrogeräten ausgestattet, um höchsten Ansprüchen gerecht zu werden.

**Außenbereich:** Ein liebevoll gestalteter Außenbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Hier können die Bewohner und Gäste die Natur genießen und gemeinsame Momente im Freien verbringen.

### Hightlights:

Separater Wellnessbereich mit Sauna, Infrarotsauna, Dusche und Fitnessraum

Uriger, rustikaler Gastronomie/Eventbereich mit separatem Zugang für ca. 35 Personen (Sitzplätze) mit Barbereich und Großküche

3 Appartements von ca. 45 - 224 m<sup>2</sup> Wfl. zzgl. Terrassen und Balkone, mit hochwertiger Ausstattung (wahlweise auch komplett möbliert)

### Raumaufteilung:

Durch den Haupteingang betreten Sie das Anwesen. Hier teilt sich das Gebäude in einen Fitness- und Wellnessstrakt zu Ihrer Rechten und einen großzügigen Garderobenbereich mit dahinterliegendem Wirtschafts- und Trockenraum zu Ihrer Linken auf. Über das helle Treppenhaus gelangen Sie in den ersten Stock.



### Terrassen-Wohnung - Top 1

(ca. 75 m<sup>2</sup> Wfl. zzgl. ca. 156 m<sup>2</sup> gemeinsame Terrasse mit Top 3 und ca. 28 m<sup>2</sup> Balkon)

Die voll ausgestattete 3-Zimmer-Einliegerwohnung ist mit einem gemütlichen Kachelofen, zwei großzügigen, modernen Schlafzimmern und einem stylischen Badezimmer mit Walk-In-Dusche und separater Toilette ausgestattet. Durch das helle Wohnzimmer erhalten Sie Zugang zur Hauptterasse, welche auch für die Hauptwohnung (Top 3) zugänglich ist. Über das Hauptschlafzimmer dieser Wohnung gelangen Sie zudem auf einen eigenen Balkon mit traumhafter Aussicht ins Gebirge.

### Terrassen-Wohnung - Top 2

(ca. 45 m<sup>2</sup> Wfl. zzgl. ca. 13 m<sup>2</sup> Terrasse)

Ebenfalls im ersten Stock gelegen ist die hübsche 2-Zimmer-Terrassenwohnung Top 2. Die nach Osten ausgerichtete Einheit bietet sich bestens an um bereits in den frühen Morgenstunden im Sonnenschein auf der Terrasse zu frühstücken, da sie über eine eigene Sonnenterrasse verfügt. Der offene Wohn-, Koch- und Essbereich lädt zum Verweilen ein. Ein modernes Badezimmer rundet die Einheit ab.

### Maisonette-Wohnung - Top 3

(ca. 224 m<sup>2</sup> Wfl. zzgl. ca. 156 m<sup>2</sup> gemeinsame Terrasse mit Top 1, weitere Terrasse mit ca. 14 m<sup>2</sup> und ca. 9 m<sup>2</sup> Balkon)

Auf derselben Ebene betreten Sie die Hauptwohneinheit. Nach dem Eingangsbereich mit Galerie finden Sie hier einen Essbereich sowie einen Billardraum mit Zugang zu Ihrem privaten Partykeller/Gastronomiebereich. Über die Galerie gelangt man in einen offenen Wohn-/Essbereich, der einen traumhaften Ausblick auf das umliegende Gebirge freigibt. Große Fensterfronten und weitläufige Räume, gekoppelt mit vielen Holzelementen, verleihen der Immobilie ein modernes, chalettypisches Wohngefühl zum Wohlfühlen! Die exklusive, hochmoderne Küche ist voll ausgestattet und erfüllt Hobby-Köchen jeden Wunsch. Auf dieser Etage finden Sie überdies einen Master-Schlafraum mit Ankleidezimmer ensuite, ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und ein weiteres, großzügiges Schlafzimmer.

### Gastronomiebereich

(ca. 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche)

Der urige Gastronomiebereich ist im Untergeschoss gelegen und durch einen versperrbaren Zugang zur Top 3, der Hauptwohneinheit, oder mit einem separaten Zugang von außen, erreichbar. Er ist mit Altholzelementen modern verbaut, bietet Platz für ca. 35 Personen und ist mit separaten Toiletten sowie einer Gastronomieküche ausgestattet.

Parken: Eine großzügige Garage bietet Platz für 3 Autos. Im Außenbereich gibt es weitere 7 Abstellplätze.



Heizung: Pellets, Zentralheizung

Energiekennzahlen:

Haus:

HWB: 55 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: 0,76

Gastronomiebereich:

HWB: 129 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: 0,90

Betriebskosten:

(Vergangene Erfahrungswerte, bei 3-monatiger Nutzung p. a.)

Heizung: ca. € 170,00/Monat- verbrauchsabhängig

Wasser: verbrauchsabhängig

Grundsteuer/Kanalgebühr: ca. 293,00/Quartal

Schneeräumung: € 700,00/Jahr

Die angeführten Kosten basieren auf einer vom Eigentümer vorgelegten Lastschriftanzeige und sind verbrauchsabhängig.

Auf das ca. 1.147 m<sup>2</sup> große Grundstück gelangt man über eine Privatstraße, welche teilweise auf dem eigenen Grund verläuft und teilweise über ein Nachbargrundstück, welches durch ein Geh- und Fahrrecht geregelt ist, führt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Grundstücksgröße auf den Grundbucheintrag bezieht und das Grundstück nicht vermessen, und nicht im Grenzkataster erfasst ist.

Die Liegenschaft befindet sich im gelben Gefährdungsbereich der Wildbach- und Lawinenverbauung.

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Maklerprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.

Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif zzgl. Barauslagen.

Der guten Ordnung halber verweisen wir auf unsere Doppelmaklertätigkeit.

Finanzierung:



Gerne koordinieren wir ein Beratungsgespräch mit einem Kundenberater der Raiffeisen-Bankengruppe Salzburg in Ihrer Nähe.

Das Haus kann voll möbliert übernommen werden. Details auf Anfrage!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Mehrfamilienhaus, Gastgewerbe / Gastronomie, Anlageimmobilie
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1980
Heizung	Zentralheizung: Pellets
Stellplätze	3 x Garage, 7 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 660 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 660 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.147 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 37 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 182 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche	ca. 317 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### Vorhanden

Ausstellungsdatum	18.03.2024
Gültig bis	17.03.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	55,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,76
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Wohneinheiten	3
---------------	---

### MERKMALE

Zustand	Gut	Sonderausstattung	Sauna
Ausblick	Ausblick in Bergrichtung	Lage	Süd-Westen
Räume und Flächen	Wintergarten, Wasch/Trockenraum	Erschließung	Ortsüblicherschlossen



Bauart

Ziegel-Massivbauweise

Keller

Vollunterkellert





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	1.600.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	300,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	1.600.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft: lt. Rechtsanwalts- bzw. Notartarif zzgl. Barauslagen
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------





## LAGE UND UMGEBUNG

Im Naturparadies St. Martin am Tennengebirge, im Salzburger Land.

Die Immobilie in absoluter Panoramalage mit traumhafter Bergkulisse ist sehr ruhig und sonnig gelegen.

Das Ortszentrum von St. Martin, mit sämtlicher Infrastruktur (Geschäfte, Restaurants, Ärzte, Schulen, u. v. m) ist in wenigen Gehminuten erreichbar; Schipisten in nur 7 Minuten. Genießen Sie die Naturvielfalt vor Ihrer Haustüre vom Lammertaler Urwald (mit den größten Bäumen Österreichs) über die Themenwege bis hin zum Hochmoor und den vielen Kraftplätzen. Die Autobahnauffahrt zur A10 Hüttau ist nur wenige Autominuten entfernt, und die Landeshauptstadt Salzburg erreichen Sie in einer Autostunde.

Nur wenige Schritte von Rad- und Wanderwegen entfernt thront diese außergewöhnliche Immobilie. Hier treffen grüne Landschaft und die Angebote für Einkauf, Freizeit und Erholung optimal zusammen.

Diese ländliche, idyllische Wohnlage lässt die Herzen von Naturfreunden höher schlagen! Das ganze Jahr über bietet Ihnen diese besondere Region viele Möglichkeiten Ihre Freizeit zu verbringen.

## INFRASTRUKTUR

### Verkehrsanbindung

< 500m: Sankt Martin Schilift

### Kultur & Freizeit

< 500m: Seepark Sankt Martin/Tgb.

### Bildung

< 500m: Alterserweiterte Kinderbetreuung

< 500m: Volksschule Sankt Martin

### Gaststätten

< 1km: Pizzeria Da Moare



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Erdgeschoss](#)

[Obergeschoss](#)

[Dachgeschoss](#)

[Grundriss Gastrobereich](#)

