

# Exposé

## Wohnung in Schladming

**WOHNUNG SCHLADMING, TOURISTISCH VERMIETET,  
BESTE RENDITE OHNE ARBEIT**



Objekt-Nr. OM-406531

### Wohnung

Verkauf: **660.000 €**

Obere Klaus 354  
8970 Schladming  
Steiermark  
Österreich

Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Komplett möblierte Ferienimmobilie in Top-Skilage – sofort bezugsbereit!

Diese charmante Ferienimmobilie bietet die perfekte Gelegenheit, ohne jeglichen Zusatzaufwand sofort in Ihr persönliches Urlaubsparadies einzuziehen. Das Objekt wird vollständig möbliert verkauft – stilvoll eingerichtet und bereit für entspannte Tage in den Bergen.

Die Lage ist ideal für Wintersportliebhaber: Direkt im Herzen einer beliebten Skiregion gelegen, erreichen Sie die nächsten Pisten, Lifte und Skirouten in kürzester Zeit. Auch abseits des Winters überzeugt die Umgebung mit traumhaften Wanderwegen, klarer Bergluft und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Vollständig möbliert – einziehen und wohlfühlen ohne zusätzlichen Aufwand

Perfekte Skilage – Pisten und Lifte in unmittelbarer Nähe

Gemütlicher Wohnbereich mit hochwertiger Ausstattung

Sonniger Balkon/Outdoor-Bereich + Sauna für entspannte Auszeiten

Ideal für Eigennutzung oder als attraktive Ferienvermietung

Ruhige, dennoch zentral gelegene Umgebung

Diese Ferienimmobilie vereint Komfort, Lage und unkomplizierten Genuss – eine seltene Gelegenheit in einer der beliebtesten Bergregionen.

Jetzt Besichtigungstermin sichern und sich selbst von diesem besonderen Angebot überzeugen!

Ideal für die touristische Vermietung - Kaufpreis als Anleger + 20% MWSt.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# **Exposé - Anhänge**

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

## SONNENHAUS Obere Klaus

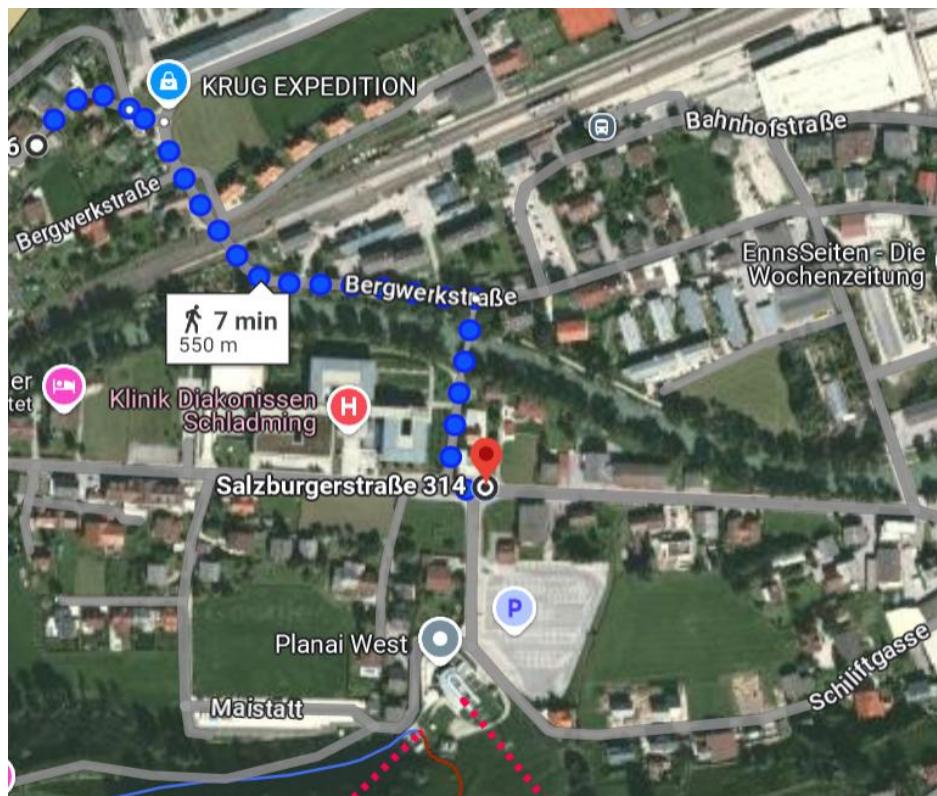


Nur 3 Premium-Appartements im Haus:

70 m<sup>2</sup> Gartenwohnung mit Gartensauna

72 m<sup>2</sup> Appartement im 1. OG mit Sauna am Balkon

66 m<sup>2</sup> Penthouse im 2. OG mit Sauna auf der Terrasse



- ✓ **Komplettes Haus auch im Ganzen kaufbar.**  
Investorenmodell mit Rückvergütung der Mehrwertsteuer,
  - Derzeit beste Einnahmen aus touristischer Vermietung
  - durch „Schladming-Appartements“, ohne eigenen Aufwand!
  
- ✓ **In unmittelbarer Nähe, 7 Gehminuten:**  
Zur Talstation "Planai-West" und zur neuen "Hochwurzen-Bahn" und zum Krankenhaus.
  
- ✓ **FERTIGGESTELLT! - Sofort beziehbar und nutzbar!**
- ✓ **Sauna in jedem Appartement, vollwertig vom Tischler möbliert. ... energiesparend, werthaltig, leistbares Wohnen!**
  
- ✓ **Heizung mit Fußbodenheizung und Wärmepumpe!**
  
- ✓ **Best-Preis für Schladming!**

PREISE & Verfügbarkeit					
Flächen nach dem Nutzwertgutachten					+20% MWSt. Anleger-Preis, schlüsselfertig
Erdgeschoss	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Terrasse m <sup>2</sup>	Gartenanteil m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig Endkonsument	
TOP 1 - "Stoder"	75,15	32,45	135,11	869.438 €	790.398 €
TOP 2 - "Dachstein"	72,25	16,74	0,00	726.733 €	660.666 €
TOP 3 - "Glockner"	66,25	35,26	0,00	771.736 €	701.578 €
Inklusive voller Top-Möblierung vom Tischler, teilweise Antikmöbel bis hin zum Geschirr, Bettwaren & Außen-Sauna					
Carpot - Parkplatz				22.640 €	20.582 €
Außen-Abstellraum, 2,81 m <sup>2</sup>				4.870 €	4.427 €

Anzahl

Zahlen und Preise mit Vorbehalt. Planänderungen vorbehalten sowie Irrtum, Zwischenverkauf und Druckfehler vorbehalten.

Alle übrigen und bisherigen Preislisten verlieren mit Erscheinen dieser Preisliste ihre Gültigkeit.

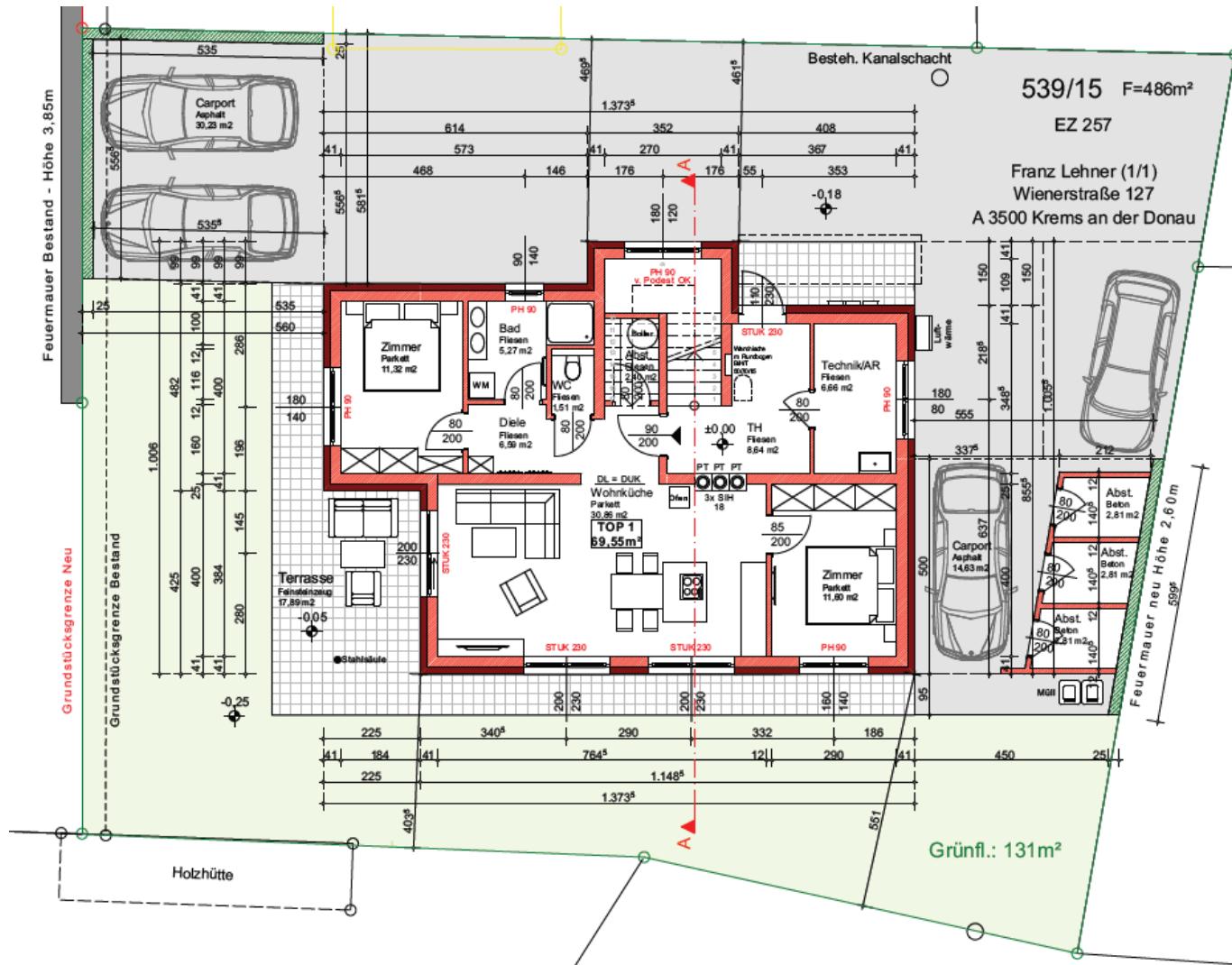
STAND 2025-02-19

Es gibt auch einen Plan für einen nachträgliches Lifteinbau, falls gewünscht.

### Beheizung mit Wärmepumpe!

A.L.P. NOKA GmbH, 4483 Hargelsberg, Hart 15 | Gesellschafter: Karlheinz Nowotny  
E-Mail: [noka@noka.at](mailto:noka@noka.at) | Tel.: 0043 (0)699 / 1958 0510  
Firmenbuchgericht LG Steyr, FN 465710v | UID: ATU72038314

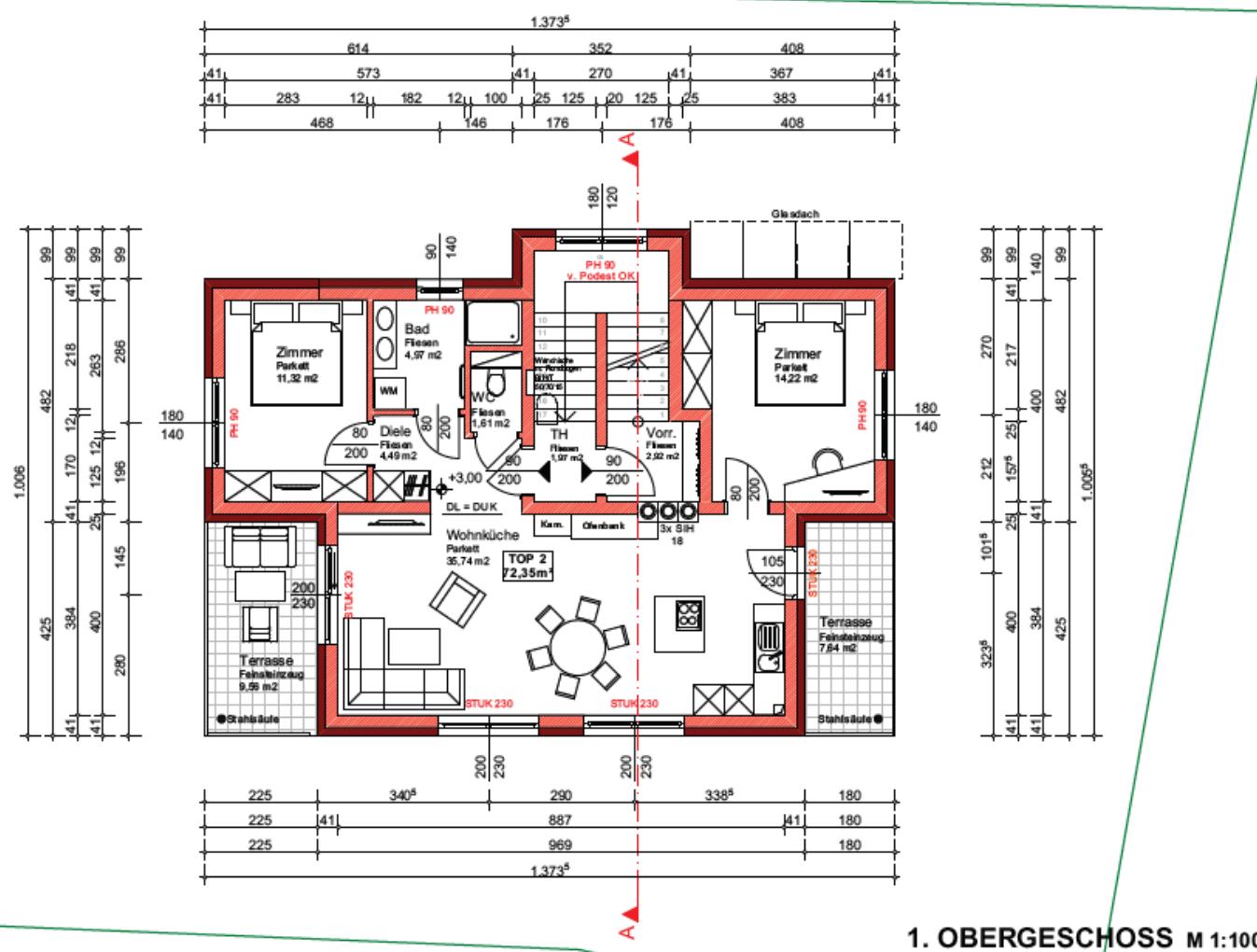
**TOP 1 „STODER“ Sonnenhaus Obere Klaus** in Schladming



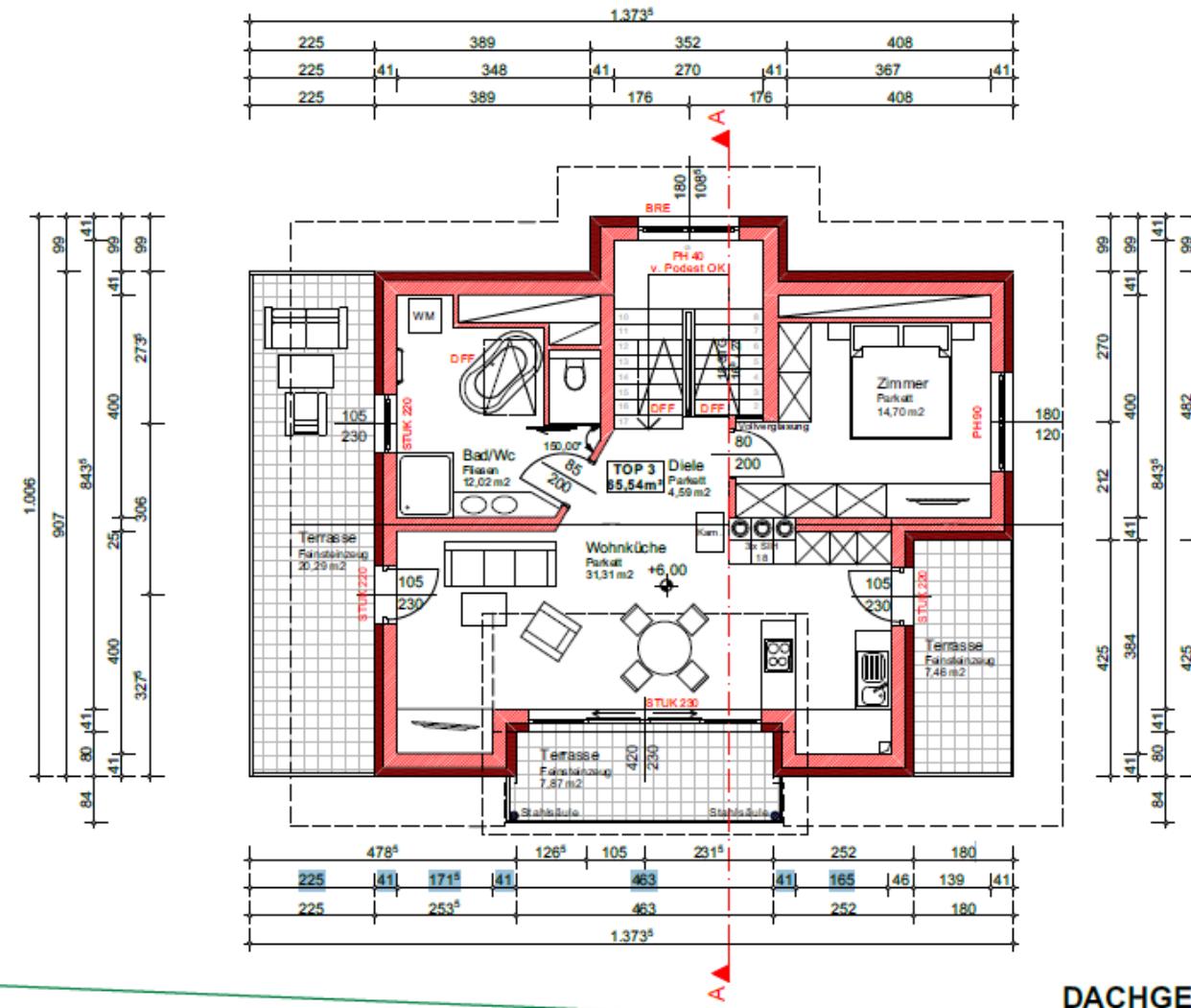
A.L.P. NOKA GmbH, 4483 Hargelsberg, Hart 15 | Gesellschafter: Karlheinz Nowotny

E-Mail: noka@noka.at | Tel.: 0043 (0)699 / 1958 0510

## TOP 2 „DACHSTEIN“ Sonnenhaus Obere Klaus in Schladming



## **TOP 3 „GLOCKNER“ Sonnenhaus Obere Klaus** in Schladming



A.L.P. NOKA GmbH, 4483 Harzgerode, Hart 15 | Gesellschafter: Karlheinz Nowotny

E-Mail: noka@noka.at | Tel.: 0043 (0)699 / 1958 0510

Firmenbuchgericht LG Steyr, FN 465710v | UID: ATU72038314