

Exposé

Wohnung in Bad Gastein

**Traumhafter Ausblick: 135m² Panorama-Apartment
direkt über dem Wasserfall - provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-438206

Wohnung

Verkauf: **760.000 €**

Ansprechpartner:
Johnny

Kötschachtaler Strasse 1
5640 Bad Gastein
Salzburg
Österreich

Baujahr	2009	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	135,00 m ²	Badezimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENGLISH TEXT BELOW

Gelegen direkt oberhalb des berühmten Wasserfalls und drei Gehminuten vom Stadtzentrum sowie sieben Gehminuten vom Skilift entfernt, bietet dieses einzigartige und hochwertige Apartment die perfekte Kombination aus Alpiner Ruhe und doch zentraler Lage.

Highlights:

- Atemberaubender Panoramablick über das gesamte Gasteinertal von allen Fenstern und beiden Balkonen, inklusive direktem Blick auf den Wasserfall

Die Fotos zeigen keine Postkartenansicht sondern die echte Aussicht von den Balkonen und den Zimmern

- Großzügige Fläche von 135m² mit 3 Schlafzimmern (neue Betten 2024/2025), 3 Bädern, und Platz für 8 Personen gemütlich, 10 Personen bei voller Auslastung

- Große offene Küche mit neuen Küchengeräten (2023/2024) und sauberer Verfliesung, passend zum edlen Hartholzboden

- Parkett- und Fliesenböden mit Fußbodenheizung (Fernwärme) in allen Zimmern, besonders hohe Raumhöhe.

- Eigentümer-Kellerabteil für Ski etc.

- Auch ein Restaurant gibt es auf der anderen Gebäudeseite

- 2008/2009 mit ordentlicher österreichischer Handwerkskunst erbaut, ordentlich isoliert, und exzellente Bausubstanz (das ist im Alpenraum nicht selbstverständlich)

- Aufzug in alle Etagen, auch direkt in die Tiefgarage und Ihren Keller, barrierefrei

- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bahnhof und Busbahnhof in Gehweite), mit direkten Zügen bis nach Süd- und Norddeutschland und Wien. Bad Gastein ist generell extrem gut angebunden. Viele Gäste und auch die Eigentümerfamilie reisen gerne auch mit dem Zug nach Bad Gastein an.

- Zugang zu 200km Skipisten in der Umgebung (Skigebiet Stubnerkogel-Angertal-Schlossalm, 2300m hoch)

- 20min Autofahrt/Busfahrt ins hochalpine Sportgastein (2650m Skilift)

- Seilbahn, Alpine Therme, Supermarkt, Ärzte, Bahnhof, Stadtzentrum, alles fussläufig in wenigen Minuten erreichbar

Das Apartment, welches höchstabil 3% Rendite durch touristische Vermietung generiert, wird vollmöbliert verkauft. Auf Wunsch kann auch ein Parkplatz in der Tiefgarage miterworben werden (Kaufpreis 20000 EUR).

Bad Gastein ist ein berühmter Kurort mit natürlichem Thermalwasser welcher vor kurzem eine wundervolle Entwicklung durch umfassende Renovierungen und massive Millioneninvestitionen im historischen Stadtkern erfahren hat. Ein Full-Service-Betreiber im Haus kümmert sich um Wartung, Reinigung und touristische Vermietung.

Sparen Sie sich zehntausende Euro Maklergebühr und verhandeln und kaufen Sie direkt vom österreichischen Eigentümer. Eine Besichtigung muss daher auch mit Rücksicht auf die Anwesenheit des Eigentümers vereinbart werden. Dieses Apartment ist kein Zweitwohnsitz, Energieausweis wird nachgereicht. Monatliche Betriebskosten 1090.77 EUR, diese sind bei der höchstabilen 3% Bruttorendite natürlich eingepreist.

Bitte keine Makleranfragen. Daungsche und bis boid in Gastein!

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

ENGLISH TEXT

Located directly above the famous waterfall, a three-minute walk from the town center, and a seven-minute walk from the ski lift, this unique and high-quality apartment offers the perfect combination of alpine tranquility and a central location.

Highlights:

- Breathtaking panoramic views across the entire Gastein Valley from all windows and both balconies, including a direct view of the waterfall.

The photos show the actual views from the balconies and rooms, not postcard views.

- Spacious 135m² apartment with three bedrooms (new beds installed in 2024/2025), three bathrooms, and comfortable accommodation for eight people, or ten people at full occupancy.
- Large open-plan kitchen with new appliances (installed in 2023/2024) and clean tiling, complementing the elegant hardwood floors.
- Parquet and tile floors with underfloor heating (district heating) in all rooms, and exceptionally high ceilings.
- Owner's storage unit in the basement for skis, etc.
- There is also a restaurant on the other side of the building.
- Built in 2008/2009 with high-quality Austrian craftsmanship, well-insulated, and with excellent structural integrity (not a given in the Alpine region).
- Elevator to all floors, including direct access to the underground parking garage and your basement; barrier-free access.
- Excellent public transport connections (train and bus stations within walking distance), with direct trains to southern and northern Germany and Vienna. Bad Gastein is generally extremely well-connected. Many guests, including the owners, enjoy traveling to Bad Gastein by train.
- Access to 200km of ski slopes in the surrounding area (Stubnerkogel-Angertal-Schlossalm ski area, 2300m altitude)
- 20-minute drive/bus ride to the high-alpine resort of Sportgastein (2650m ski lift)
- Cable car, Alpine thermal baths, supermarket, doctors, train station, town center – all within easy walking distance

The apartment, which generates a highly stable 3% return through tourist rentals, is being sold fully furnished. A parking space in the building's underground garage can also be purchased separately (purchase price EUR 20,000).

Bad Gastein is a renowned spa town with natural thermal waters, which has recently undergone a remarkable transformation through extensive renovations and substantial multi-million euro investments in its historic town center. A full-service operator on-site handles maintenance, cleaning, and tourist rentals.

Save tens of thousands of euros in realtor fees and negotiate and buy directly from the Austrian owner. Viewings must therefore be arranged in consideration of the owner's presence. This apartment is not a "Zweitwohnsitz", the energy performance certificate will be provided later. Monthly utilities are €1,090.77, which are of course already considered in the highly stable 3% gross return.

No real estate agent inquiries, please. Thanks and see you soon in Gastein!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Esstisch/Dinner table



Wohnzimmer/Living room

Exposé - Galerie



Essen und Leben/Dine and live



Essbereich/Dining area

Exposé - Galerie



Küche/Kitchen



Wohnzimmer/Living room

Exposé - Galerie



Weihnachtsmorgen/Xmas morning



Schlafzimmer 1/Bedroom 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2/Bedroom 2



Schlafzimmerblick 2/BR view 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3/Bedroom 3



Herbstblick/Fall view

Exposé - Galerie



Eckfenster/Corner windows



Winterpanorama

Exposé - Galerie



Fenster in die Alpen/Window



Bad 1/Bath room 1

Exposé - Galerie



Vorzimmer/Hallway



Fenster/Window

Exposé - Galerie



Winterblick/Winter view



Herbstsicht/Fall views

Exposé - Galerie



Balkon 2 Herbst/Balcony 2 fall



Balkon 2/Balcony 2



Über Wasserfall/Top of w.fall

Exposé - Galerie



Balkon 1 Herbst/Balcony 1 fall



Balkon 1 Sommer/Balcony 1 summ

Exposé - Galerie



Balkon 1 Nacht/Balcony 1 night



Balkon 1 Winter/Balcony 1 wint

Exposé - Galerie

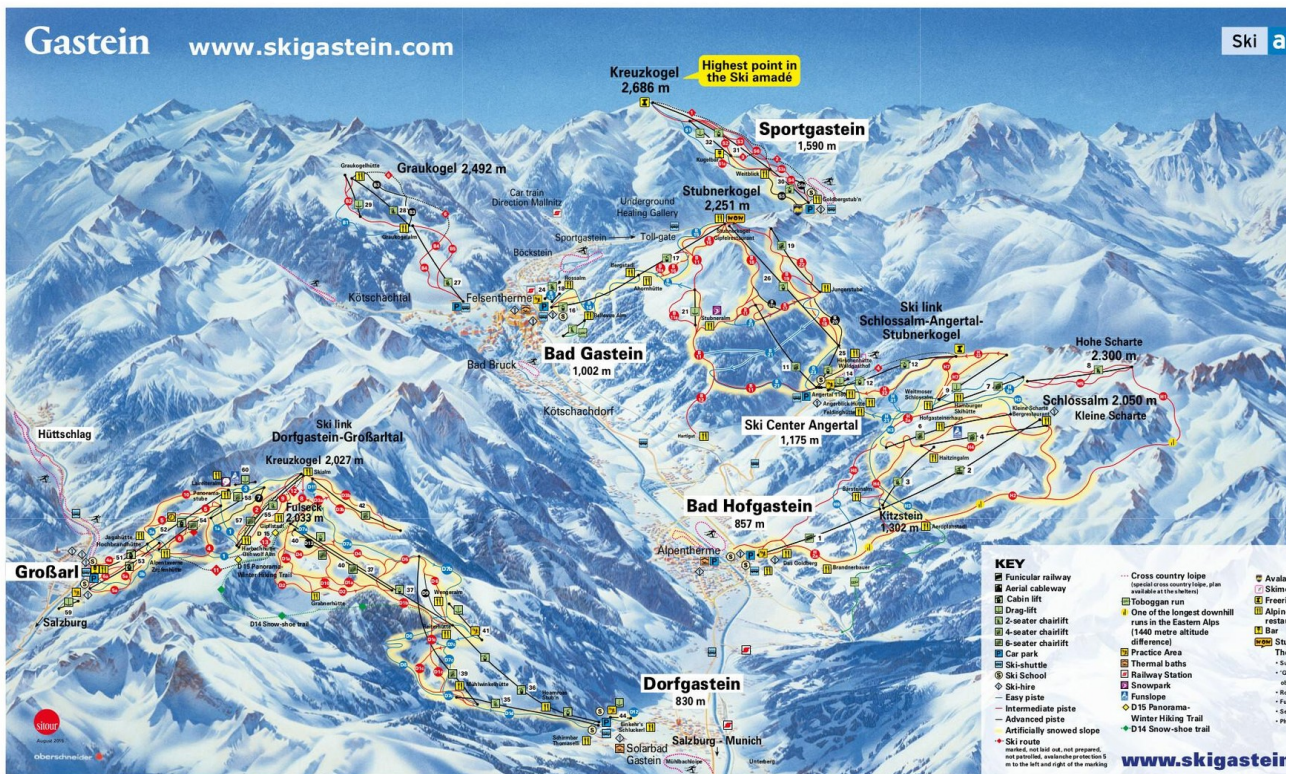


Blick auf Gebäude/View on Bldg



Wanderkarte/Hiking trail map

Exposé - Galerie



Pistenkarte/Slope map

Exposé - Grundrisse

