



#0003001904

## Exklusives Haus mit drei hochwertigen Wohnungen und einer vielseitigen Gastronomiefläche

5522 St. Martin am Tennengebirge



Purchase price: 1.600.000,00 €

Usage Area: 660,00 m<sup>2</sup>

### YOUR CUSTODIAN



Manuel Höllbacher, BSc

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Salzburg

manuel.hoellbacher@immoraiffeisen.at

+43 664 6271713





## DESCRIPTION

Diese außergewöhnliche Liegenschaft liegt im Herzen des malerischen Ortes St. Martin am Tennengebirge und vereint höchsten Wohn- und Geschäftskomfort in einer einmaligen Umgebung. Ursprünglich im Jahr 1980 errichtet, wurde die großzügige Immobilie im Jahr 2015 umfassend saniert und erstrahlt seitdem in neuem Glanz. Das Anwesen umfasst drei exklusive Apartments bzw. Wohneinheiten, die keine Wünsche offenlassen, sowie einen einladenden Gastronomiebereich, der Platz für bis zu 35 Personen bietet.

Mit ihrer hochwertigen Ausstattung und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, sei es zur touristischen Vermietung, zur Eigennutzung oder zur Dauervermietung, eröffnet diese Immobilie vielfältige Perspektiven. Die Mischung aus idyllischer Lage, luxuriösem Wohnkomfort und wirtschaftlichem Potenzial macht dieses Objekt zu einer erstklassigen Investitionsmöglichkeit.

### Ausstattung:

**Appartements/Wohneinheiten:** Die drei Apartments/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 Wellnesstrakt 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 Hauptterrasse, 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. 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 Grundbuchseintrag 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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES


Category	Apartment House, Hotel/Restaurant Industry, Other Asset Property, Commercial: Other, Shared Office
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1980
Heating	Central Heating: Pellets
Car Spaces	3 x Garage, 7 x Open

### AREAS

Usage Area	ca. 660 sqm
Total Area	ca. 660 sqm
Base Area	ca. 1.147 sqm
Balcony Area	ca. 37 sqm
Terrace Area	ca. 182 sqm
Other Area	ca. 317 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	18.03.2024
Valid until	17.03.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	55,00
HWB Class	 C
fGEE Value	0,76
fGEE Class	 A

### SEGMENTATION

Residential Units	3
-------------------	---

**FEATURES**

Condition	Good condition	Special configuration	Sauna
View	Mountain View	Location	South-West
Additional rooms and areas	Wintergarden, Drying Room	Exploitation	Common developed
Construction	Massive Construction	Cellar	Full Cellar





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	1.600.000,00 € incl. VAT
----------------	--------------------------

### TOTAL

Total Running Costs	300,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	1.600.000,00 € incl. VAT
-----------------	--------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

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

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Transport

< 500m: Sankt Martin Schilift

### Recreation

< 500m: Seepark Sankt Martin/Tgb.

### Education



< 500m: Alterserweiterte Kinderbetreuung

< 500m: Volksschule Sankt Martin

#### Gastronomy

< 1km: Pizzeria Da Moare



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundrissprofi EG](#)

[Grundrissprofi OG](#)

[Grundrissprofi DG](#)

[Grundriss Gastrobereich](#)

