

Inserat ID: 197277

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2590000€

Straße:

5710 Kaprun

Salzburg Österreich

Nutzfläche: 678m²

Grundfläche: 2087m²

Kontaktinformationen:

Franz Schubhart

Tel:

f.schubhart@eggerimmo.at

**Personal- & Mitarbeiterhaus mit flexiblem
Entwicklungs- und Nutzungspotenzial | Zentrale
Ruhelage von Kaprun | Sonnig mit Gletscherblick**



Personal- & Mitarbeiterhaus mit flexiblem Entwicklungs- und Nutzungspotenzial

Zentrale Ruhelage von Kaprun | Sonnig mit Gletscherblick

Inmitten der begehrten Europasportregion Zell am See ? Kaprun, nur wenige Minuten vom einzigen Gletscherskigebiet im Salzburger Land entfernt, präsentiert sich dieses einzigartige Mitarbeiter- und Personalhaus (ehem. Johannahof)

mit außergewöhnlichem Potenzial. Das ehemalige Apartmenthaus (Baujahr ca. 1974?1978) vereint zentrale Lage, Ruhe und beeindruckende Aussicht in idealer Weise.

Die Liegenschaft eignet sich perfekt für Appartementsbetreiber, Firmen zur Schaffung von Personalwohnungen, Bauträger mit Entwicklungsperspektive sowie Privatpersonen, die eine nachhaltige und renditestarke Immobilie in einer der gefragtesten Tourismusregionen Österreichs suchen.

Das Gebäude umfasst eine Betriebswohnung sowie 16 Appartements mit jeweils eigenem Badezimmer und erstreckt sich über Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Die Bauweise ist überwiegend massiv, teilweise in Holzbauweise ausgeführt, mit massiven Innenwänden ? solide, wertbeständig und flexibel adaptierbar.

Moderne Infrastruktur trifft hier auf alpinen Charme:

Eine neuwertige Grundwasser-Wärmepumpe, eine PV-Anlage mit ca. 30 kWp, E-Ladestation sowie 14 PKW-Freistellplätze sorgen für zeitgemäße Energieeffizienz und Komfort.

Besondere Highlights sind das urige Kellerstüberl, ein gemütliches Frühstückszimmer, ein heller Wintergarten, eine Sauna für bis zu 4 Personen sowie der großzügige Garten mit Relaxterrasse ?

ein Ort zum Durchatmen, Entspannen und Auftanken. Die sonnige Ruhelage mit traumhaftem Gletscherblick unterstreicht den hohen Freizeit- und Wohnwert dieser Immobilie.

Highlights auf einen Blick:

16 Appartements mit Badezimmer

1 Eigentümer Wohnung

uriges Kellerstüberl & Frühstückszimmer

Wintergarten

Großzügiger Garten mit Relaxterrasse

Sonnige Ruhelage mit traumhaftem Gletscherblick

Sauna für bis zu 4 Personen

E-Ladestation

14 PKW - Frestellplätze

PV-Anlage 30 kWp

Neuwertige Grundwasser Wärmepumpe

Grundbuchdaten:

KG 57310 Kaprun _ EZ 570 + 747 _ GST NR. 1083/19 + 1083/22 _ ges. Grundstücksfläche 2.087 m²

Bebauungsgrundlagen:

Laut Flächenwidmungsplan sind die beiden Grundstücke als Erweiterte Wohngebiet (EW), gewidmet.

Laut Gefahrenzonenausweisung - Naturgefahren WLV befindet sich die Liegenschaft in der Gelben Gefahrenzone.

GRZ 0,25, 3 oberirdische Geschosse, offene Bauweise

Derzeit ist die Liegenschaft mit rund 680 m² Bruttofläche oberirdisch bebaut.

Dies entspricht unter Betrachtung der Erdgeschoßfläche von derzeit ca. 260 m² Brutto ? einer aktuellen Ausnutzung der GRZ von ca. 0,125

was bedeutet, dass die zulässige GRZ aktuell nur zur Hälfte ausgenutzt ist.

Letzte Sanierungen:

Ca. 2023 Grundwasser-Wärmepumpe inkl. Zentralheizung mit Wand Radiatoren , Elektrik Sicherungen

alternativ besteht ein Gasanschluß direkt an der Grundstücksgrenze.

Ca. 2021 PV-Anlage 30 kWp

Ca. 2018 Fenster (Holzfenster, Ausnahme Keller)

Ca. 2011 Dach

Hinweis:

Es besteht ein aufrechter befristeter Mietvertrag zwischen der Verkäuferin und einer Kapruner Firma, bis einschließlich den 31.03.2027

Der Mietvertrag wird im Zuge des Verkaufes übernommen.

Kurzzusammenfassung des Mietvertrags:

Vertragsgegenstand: Alle im 1. und 2. OG gelegenen 14 Wohneinheiten, somit das gesamte 1. und 2. Obergeschoß und

das Apartment im Erdgeschoß bestehend aus 2 Schlafzimmer, Esszimmer mit Küche, Bad, WC, insgesamt daher 15 Einheiten,

sowie neun Parkplätze, Mitbenützung Kellerräumlichkeiten und Gartenfläche.

Vertragsdauer: befristet bis 31.03.2027

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihr unverbindliches, persönliches Beratungsgespräch oder eine Besichtigung!

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber der Verkäuferin, können Objektinformationen und Anfragen nur mit

Ihren vollständigen persönlichen Angaben (Vor- u. Nachname, Telefonnummer, Mailadresse und Anschrift - Wohnadresse), beantwortet werden.

Ich freue mich auf ihre Kontaktaufnahme!

Franz Schubhart

+43 664 16 70 344, f.schubhart@eggerimmo.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit Arzt <4.000m Apotheke <1.000m Krankenhaus <500m Kinder <1.000m Schule
<1.000m Kindergarten <1.000m Nahversorgung Supermarkt <1.000m Bäckerei
<1.000m Einkaufszentrum <4.000m Sonstige Bank <1.000m Geldautomat
<4.000m Polizei <1.000m Post <1.000m Verkehr Bus <1.000m Bahnhof
<2.500m Flughafen <3.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 2087m²

Nutzfläche: 678m²

Zimmer: 17

Bäder: 15

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Wasser-Elektro,

hwbwert: 58m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.99m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 25900000€

Nebenkosten: 800€

Kontaktinformationen

Vorname: Franz

Nachname: Schubhart

E-Mail: f.schubhart@eggerimmo.at