



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 203078

erstellt am : 02.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1490000€

Straße:

5710 Kaprun

Salzburg Österreich

Kontaktinformationen:

Franz Schubhart

Tel:

f.schubhart@eggerimmo.at

Wohnfläche: 223m²

Nutzfläche: 85m²

Grundfläche: 308m²

Wohnen und Vermieten im Herzen von Kaprun ? Exklusives Mehrfamilienhaus mit separatem Appartement



Wohnen und Vermieten im Herzen von Kaprun ? Exklusives Mehrfamilienhaus mit separatem
Appartement

Ein Zuhause mit Weitblick & eine Investition mit Zukunft - Zentral. Ruhig. Beste Lage.

Inmitten einer der begehrtesten Wohn- und Urlaubsdestinationen Österreichs präsentiert sich dieses exklusive Mehrfamilienhaus als perfekte Kombination

aus Eigennutzung und touristischer Vermietung.

Kaprun steht für Ganzjahrestourismus auf höchstem Niveau ? Sommer wie Winter. Als Heimat des Kitzsteinhorn, dem einzigen Gletscherskigebiet Salzburgs, bietet die Region Schneesicherheit, alpines Lebensgefühl und internationale Nachfrage.

In sonniger Ruhelage und dennoch zentral gelegen präsentiert sich dieses großzügige, generalsanierte Mehrfamilienhaus als wahres Raumwunder mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ob Eigennutzung mit touristischer Vermietung, Mehrgenerationenhaus oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach ? hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven in einer der begehrtesten Wohnlagen der Region.

Der traumhafte Blick auf den Gletscher, hochwertige Ausstattungsdetails sowie die durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Raumaufteilung Wohnhaus (Privatbereich)

Wohnfläche: ca. 158 m²

Zusätzlich: ca. 85 m² Keller inkl. Garage

Erdgeschoss (EG):

Eingangsbereich, Gäste-WC, Garderobe, Vorraum, Master Bedroom mit Bad en suite, Küche, Wohnzimmer, TV-Zimmer

Obergeschoss (OG):

Treppenhaus, Vorraum, Badezimmer, separates WC, zwei Schlafzimmer mit Zugang zur Halbbloggia

Raumaufteilung Appartement (mit separatem Eingang)

Wohnfläche: ca. 65 m²

Obergeschoss (OG):

Vorraum, WC, Badezimmer mit Dusche und Bidet, Flur, Schlafzimmer mit Doppelbett, Wohn- und Esszimmer, Galerie mit drei Betten

Umsatzerlöse aus der touristischen Vermietung:

ca. EUR 30.000,- pro Jahr

Eckdaten auf einen Blick

Gesamte Wohnnutzfläche: ca. 308 m²

Wohnfläche: 223 m²

Keller-Nutzfläche: 85 m²

Zimmer: 8

Badezimmer: 3

WCs: 4

Grundstücksfläche: 756 m²

Gartenfläche: ca. 350 m²

Terrasse: ca. 32 m²

Gartenhütte: ca. 10 m²

Halbloggia: ca. 22 m²

Südbalkon: ca. 7 m²

Heizung: Zentrale Fußbodenheizung & Radiatoren

Energiequellen: Gas, Photovoltaik, Holz

Highlights auf einen Blick

Großzügiges, generalrenoviertes Privathaus

Separates Einliegerappartement mit eigenem Eingang ? für bis zu 5 Personen

Verschiedene Nutzungsmöglichkeiten

Eigennutzung mit zusätzlicher touristischer Privatvermietung oder Nutzung als Mehrgenerationenhaus

Sonnige Ruhelage mit traumhaftem Gletscherblick

Gemütlicher dänischer Holzofen

Hochwertige Ausstattung & Inventar

Zentrale Staubsaugeranlage, Wäscheabwurfschacht

XXL-Halbloggia mit Gletscherbergblick

Panoramagartenterrasse mit elektrischer Sonnenmarkise

Rollläden bei den Süd- und Westfenstern

5 PKW-Freistellplätze

1 Garage

Sauna mit Ruheraum

Großzügiger Waschraum & Lagerflächen

2022: Adaptierung einer PV-Anlage (10 kWp)

General Sanierungen- & Renovierungen 2008:

Zubau Wohnzimmer privat sowie die darüberliegende Wohnküche vom Appartement & separater Treppenaufgang, Kaminanschluss,

Vollwärmeschutz, Alpdach, Kunststofffenster 2 - Fach verglast & Rollläden, Isolierung Dachbodendecke, Bödenbelege, Anschluß Zentralheizung

Hinweis:

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich laut Flächenwidmungsplan um Erweitertes Wohngebiet (EW).

Somit ist bei zukünftiger Nutzung die Hauptwohnsitzmeldung gemäß dem Salzburger Raumordnungsgesetz Voraussetzung.

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

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

<4.000m Apotheke <1.000m Krankenhaus <500m Kinder & Schulen

<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: 308m²

Wohnfläche: 223m²

Nutzfläche: 85m²

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

Zimmer: 8

Bäder: 3

Preisinformationen

Kaufpreis: 1490000€

Nebenkosten: 150€

Kontaktinformationen

Vorname: Franz

Nachname: Schubhart

E-Mail: f.schubhart@eggerimmo.at