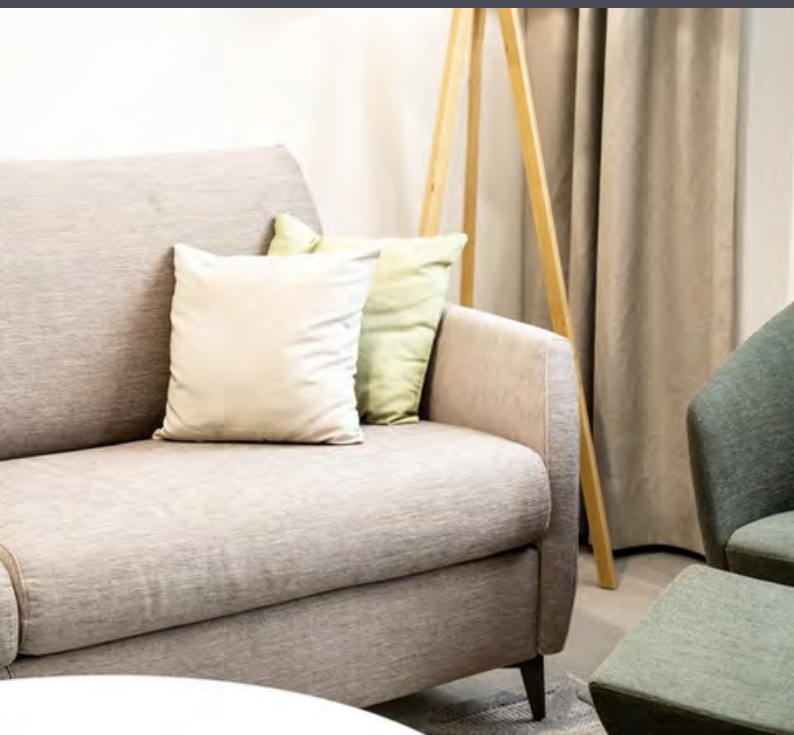
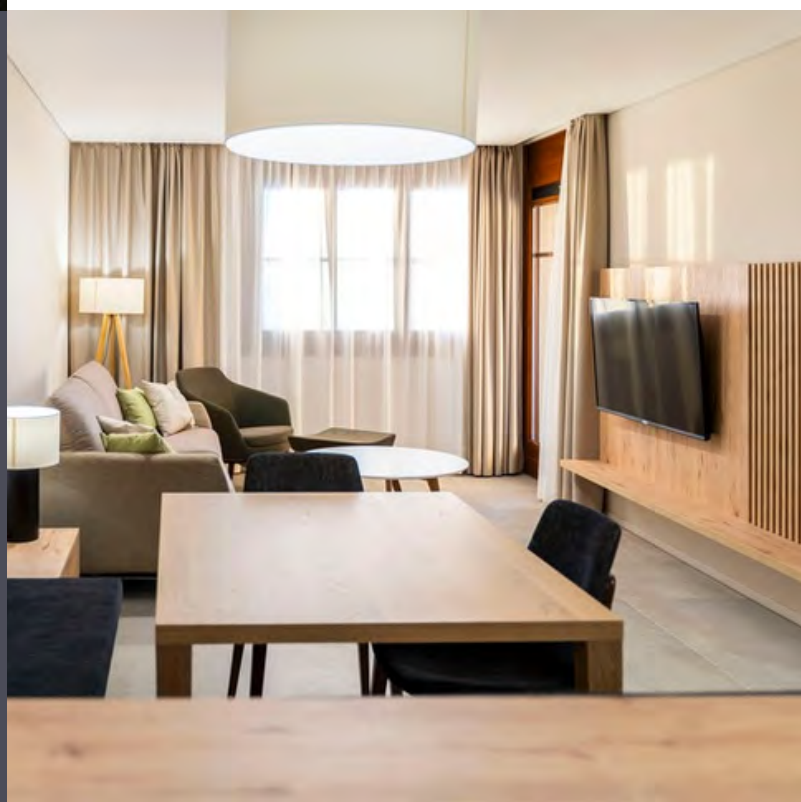




Anlageobjekt

HOCHWERTIGE FERIENWOHNUNG IN ATTRAKTIVER LAGE AUF DER GERLITZEN

EXPOSÉ



Almresort Gerlitze

9521 Treffen am Ossiacher See



**KBW
PROJEKTENTWICKLUNGS
GMBH**

Neuer Platz 7/2 • 9020 Klagenfurt a.W.

Garantierte jährliche Mindestrendite für 2026–2028 i.H.v. 3 % des Kaufpreises

Ganzjähriges Urlaubserlebnis
Ski In – Ski Out | Indoor Pool – Sauna
Restaurant uvm.
Panoramablick über die Alpen
Stark nachgefragte Touristenregion

- Apartment mit rd. 50 m² und rd. 6 m² Balkon
- 2 Räume für 4 Personen
- 1 PKW Stellplatz



Idealer Grundriss



Wohnung im Bergresort Gerlitz: 94 hochwertige serviced Apartments auf der Gerlitz Alpe im attraktiven „Buy & Profit“-Modell

Attraktive Mindestrendite und Renditeperspektiven

Für die Kalenderjahre 2026, 2027 und 2028 wird eine **jährliche Mindestrendite von 3 % des Kaufpreises des Apartments** zugesichert.

Ab dem Kalenderjahr 2029 richtet sich die Höhe der Rendite ausschließlich nach dem **tatsächlich erwirtschafteten Ertrag des Betreibers des Bergresorts**.

Nach der aktuellen Prognose des Betreibers ist nach **zwei vollen Betriebsjahren** mit einer **durchschnittlichen jährlichen Rendite von rund 4 %** zu rechnen.

Diese Prognose stellt **keine verbindliche Zusage** dar. Sie basiert auf der derzeitigen wirtschaftlichen Situation und dient ausschließlich **zu Informationszwecken**. Änderungen bleiben vorbehalten; eine Garantie kann daraus nicht abgeleitet werden.

Toplage auf der Gerlitz mit großartiger Aussicht

Möbliertes 2-Zimmer-Apartment mit rd. 50 m² Wohnnutzfläche + rd. 6 m² Balkon

Allgemeinflächen:

- Rezeption / Lobby
- Restaurant
- Wellness-Bereich mit Sauna und Indoor Pool

Ausstattung

- Moderne Fußbodenheizung
- Hochwertige Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- Pflegeleichte Fliesen- und Feinsteinzeugböden
- Komfortable Bäder mit barrierefreien Duschen
- Jede Wohneinheit verfügt über eine voll ausgestattete Küche mit Kühl-/Gefrierkombination, Cerankochfeld und Geschirrspüler
- SAT-Anschluss und TV in jeder Wohneinheit
- Die Apartments sind vollständig möbliert
- (Ausstattung gemäß Grundriss)

Baujahr

- 1990 // 2021/2022 gesamte, umfangreiche Gebäude- und Wohnungssanierung
- Technische Überprüfung nach § 82b GewO

Erschließung:

Zufahrt bequem mit dem Auto oder mit der Gerlitz - Kanzelbahn. Durch den Winterdienst ist die Zufahrt zum Almresort Gerlitz über die Straße ganzjährig gewährleistet

Beschreibung:

Das Apparthotel besteht aus 94 serviced Appartements, in Bestlage auf der Gerlitzten, die sich über mehrere Baukörper verteilen. Die Anlage verfügt über ein Restaurant, einen Spielplatz, sowie einen Spa - Bereich mit Indoor-Pool, Fitnessstudio und überzeugt durch ein ganzjähriges Angebot. Die Appartements sind im modernen "Alpenlook" eingerichtet und jedes Appartement ist komplett möbliert und verfügt über ein Schlafzimmer, Bad mit WC, Balkon, sowie ein Wohnzimmer mit Wohnküche. Jedes Appartement bietet komfortablen Platz für 4 Personen (Bett 180x200 cm und Schlafsofa 180x200cm). Die gesamte Liegenschaft ist parifiziert und es liegt Wohnungseigentum vor.

Gerlitzten Alpe

Die Gerlitzten liegt in der Gemeinde Arriach in Kärnten und ist ein beliebtes Urlaubsziel für alle Naturliebhaber, die die Schönheit der Berge, die Stille, die gute Luft und die Bodenständigkeit zu schätzen wissen. Sie erhebt sich direkt am Nordufer des Ossiacher Sees. Von dort führt die Panorama-Kanzelbahn sowie die Gerlitzten-Gipfelbahn auf knapp 2.000 Meter Seehöhe. Geballte Bergluft, sanfte kühle im Sommer und unglaublich schöne Berglandschaft im Winter erwartet die Gäste. Die einzigartige Berg-See-Schnee-Kombination bietet zu jeder Jahreszeit ein Urlaubshighlight. Das Resort liegt direkt an der Piste, wodurch ein Ski-in Ski-out im Winter möglich ist, die Beschneiungsanlage reicht bis vor das Apparthotel. Im Sommer überzeugen die Wanderwege sowie Mountainbike strecken. Umliegend gibt es unzählige Freizeitaktivitäten wie Hochseilgarten, Bungee-Trampolin, Summer-Tubing, Paragleiten uvm. Ab 2026 erfolgen Investitionen - in diese zukunftssträchtige Region - in Höhe von 50 Millionen EUR um die Gipfel- und Bergbahnen auszubauen und neue Attraktionen wie einen 3D Bogenparcours, Waldseilgarten und eine kreative Minigolfanlage zu erschaffen und somit den Sommertourismus weiter zu stärken.

Vermietung:

Durch das attraktive „buy & profit“ Modell wird eine voraussichtliche Rendite von ca. 4 %* erzielt. (Diese Prognose stellt keine verbindliche Zusage dar.) Das Apparthotel wird von einer Betreibergesellschaft betrieben und durch den Mietenpool wird die Ausschüttung auf alle Wohnungseigentümer gleichmäßig, entsprechend den Wohnungsanteilen, verteilt.

Kaufpreis:

Appartement EUR 254.500,-zzgl. 20 % MwSt. + TG-Stellplatz EUR 14.500,- zzgl. 20 % MwSt.

(Die Umsatzsteuer wird nicht durch Zahlung, sondern in Form einer Finanzamtsüberrechnung / Umbuchung zwischen der Käufer- und Verkäuferseite beglichen.)

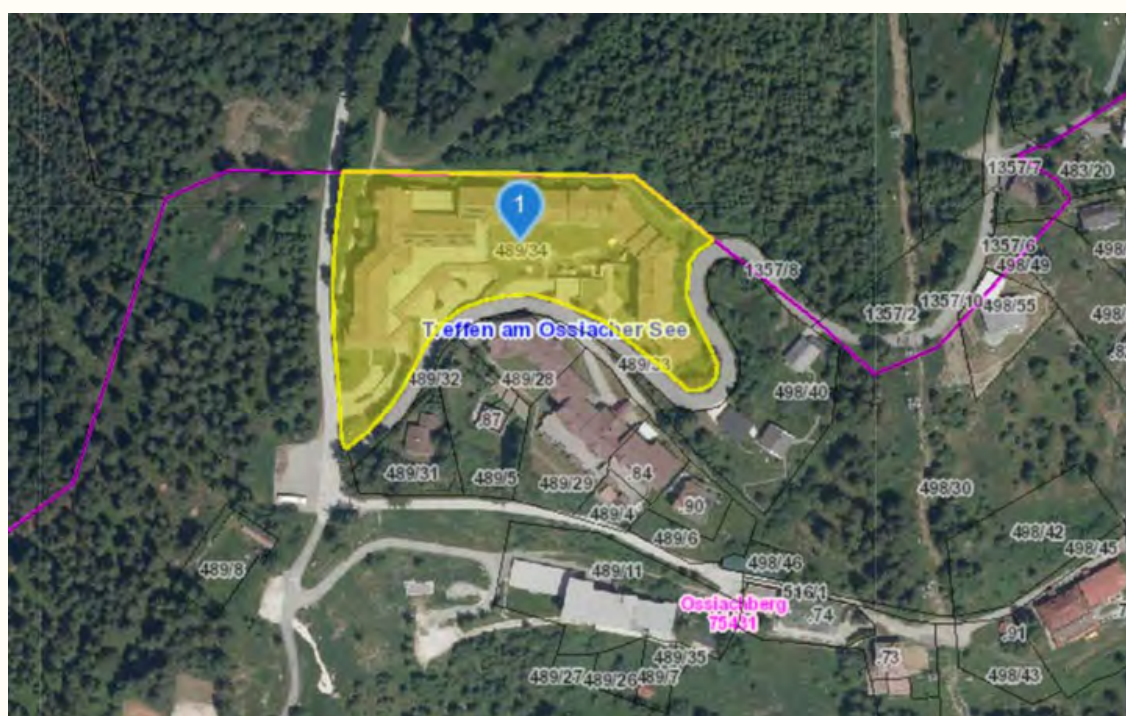
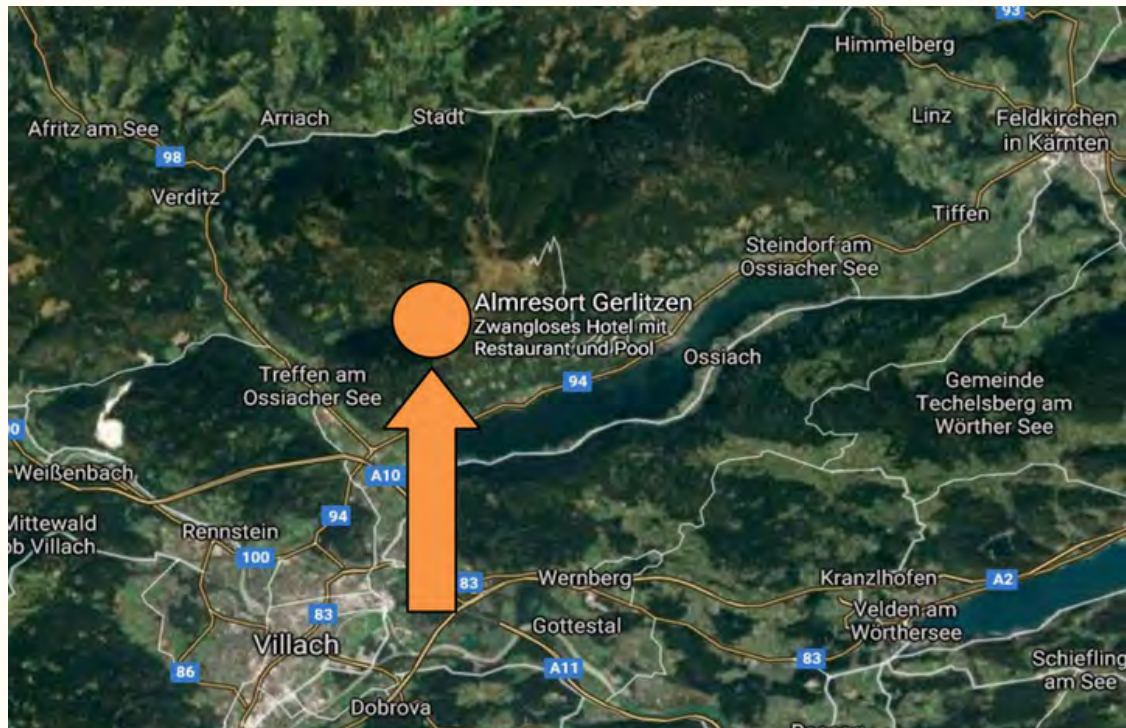
Der Kaufpreis beinhaltet die Möblierung von mind. EUR 30.000,-.

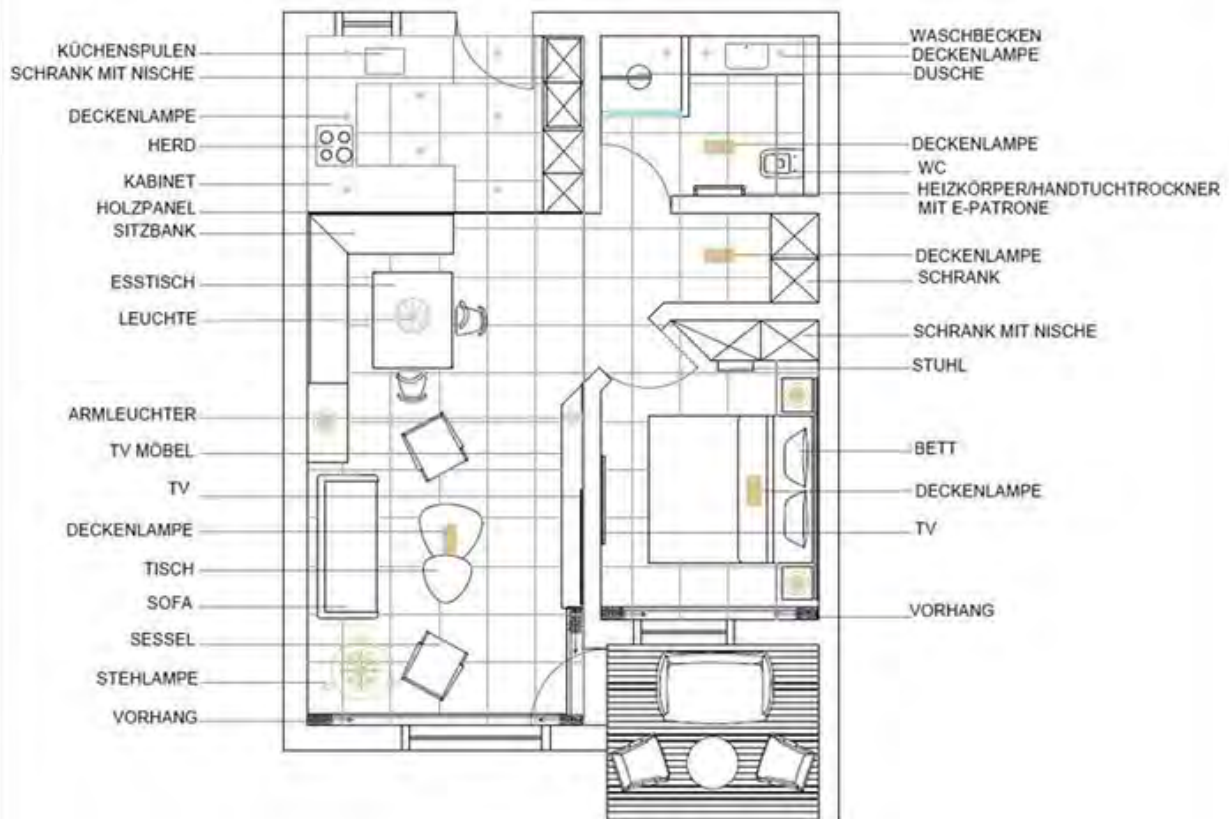
Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr 1,1%
- Vertragserrichtungskosten ca. 1,0 % zzgl. Barauslagen, zzgl. 20 % USt.

Lage & Umgebung:

- Top-Lage auf der Gerlitzten Alpe – genießen Sie einen atemberaubenden Panoramablick, der jeden Tag zum Erlebnis macht.
- Ein echtes Ganzjahresparadies: Im Winter direkt ins Skivergnügen starten, im Sommer Wandern, Biken und die Natur in vollen Zügen genießen.
- Die ruhige, familienfreundliche Umgebung bietet maximale Erholung fernab vom Alltagsstress.
- Dank guter Erreichbarkeit verbindet diese Immobilie perfekt das Beste aus zwei Welten: alpinen Komfort und unberührte Natur – ideal als Rückzugsort, Ferienimmobilie oder wertstabile Investition.





























Hochwertige 2 Zimmer Wohnung

Kaufpreis

269.000 €

Zuzüglich Steuern, Gebühren und Zusatzkosten



© CengarleGroup, TomasGroup



Konnten wir Ihr Interesse wecken?



**KBW
PROJEKTENTWICKLUNGS
GMBH**

Neuer Platz 7/2 • 9020 Klagenfurt a.W.

Christian Haunschmidt

christian.haunschmidt@tomas-group.at

Mobil: +43 660/ 30 09 397 Tel: +43 463/ 50 74 01