

## Einzigartiges Schlossapartment für Investoren



**Objektnummer: 2590**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4782 St. Florian am Inn
<b>Wohnfläche:</b>	92,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	459.683,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tatjana Sulzenbacher**

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

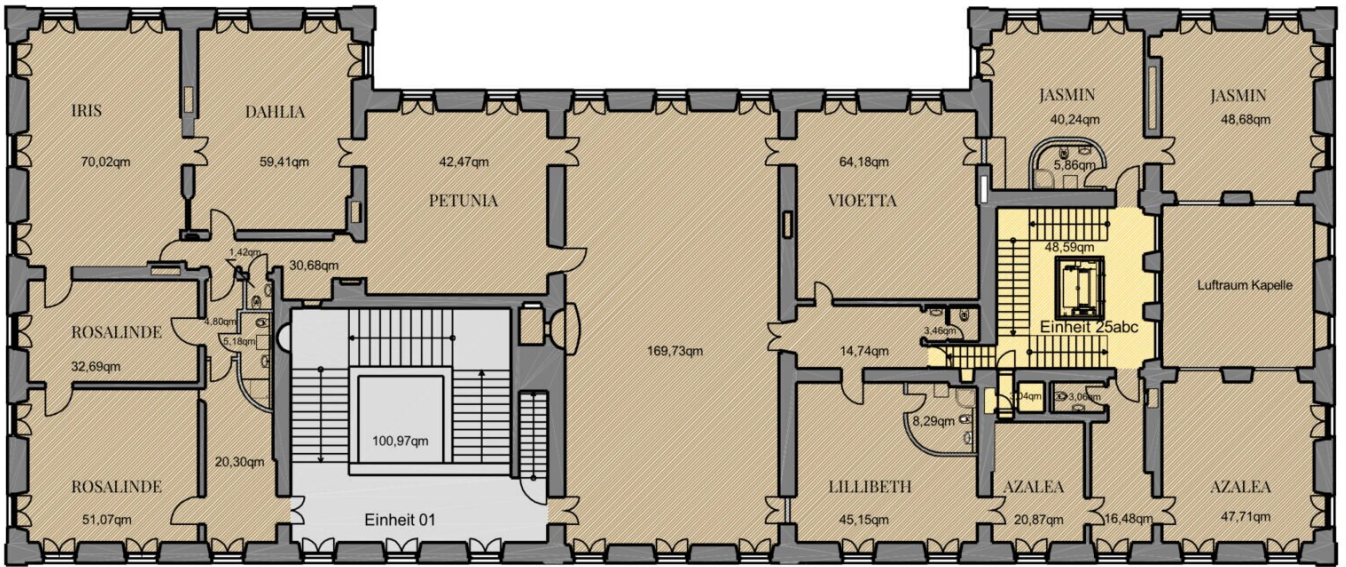
T +4312632555  
H +43664 5290774

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

## Kaufen Sie Ihr Apartment im Schloss

### Wohnen & Vermieten

**Erleben Sie den Charme und die Eleganz vergangener Epochen, kombiniert mit modernstem Komfort & Stil in unseren exklusiven Boutique Apartments um Schloss!**

**Mit dieser einzigartigen Immobilie haben Sie die Möglichkeit für eine rentable Investmentanlage, eine attraktive touristische Nutzung oder einen stilvollen Zweitwohnsitz.**

### Das größte baroque Apartment "Jasmin"

Das größte Boutique Apartment im Schloss bietet alles was es braucht um Ruhe zu finden. Schon beim Eintreten als erster Hingucker begeistert eine große vollausgestattete Küche mit gemütlicher Sitzecke. Treten Sie ein in das Schlafzimmer, wo moderne Eleganz und barocke Möbel für eine wunderbare Atmosphäre sorgen. Viel Stauraum und der Blick ins Grüne punktet vor allem bei länger geplanten Aufenthalten. Finden Sie im Schloss eine zweite Heimat und genießen Sie ihren Aufenthalt in vollen Zügen.

In diesem Zimmer residierte früher des Grafen Tochter – Fräulein Eleonore.

Der Preis ist Nettopreis exkl. MwSt.

Das Innviertler Versailles ist ein barockes Wasserschloss im Herzen des Innviertels, welches in den letzten Jahren generalsaniert wurde, und sich in einem ausgezeichneten baulichen Zustand befindet. Es ist ertragsreich entwickelt und es wurde ein funktionierendes Geschäftskonzept mit verschiedenen Zweigen (Events, Urlaub/Nächtigungen, Attraktionen, Gastronomie, Shop, Vermietung, etc.) etabliert. Die touristische Nutzung des Schlosses soll durch interaktive Schlossführungen und weiteren touristischen Angeboten ausgebaut werden.

Ausstattung Boutique Apartments:

Boden: Dielen, Parkett, Fliesen, Steinboden & Teppich im Schlafbereich.

Jedes Apartment verfügt über eine voll ausgestattete Küche, Bad, WC und Wohnraum mit Sofa & TV und einen Schlafbereich.

Technische Ausstattung Innviertler Versailles:

Die Immobilie wird mit einer zentralen 440 KW Pellets-Anlage der Firma Hargassner beheizt. Im Schloss wurde das Steuerungselement von „Loxone“ installiert, mit dem sich der genaue

Energiebedarf jedes Apartments ermitteln lässt. Das Zutrittssystem für die Apartments ist ohne besetzte Rezeption möglich und ebenfalls vollautomatisiert.  
Die letzte Sanierung fand 2021 statt.

Insgesamt 8 Apartments befinden sich im 2. Stock und sind mit einem Aufzug erreichbar. 2 Apartments (Azalea, Jasmin) sind barrierefrei, 6 Apartments sind zusätzlich über Treppen zu erreichen.

Ausblick: Auf den Schlosshof, auf den Wassergraben und ins Grüne.

Parkplätze sind ausreichen im Schlosshof vorhanden.

**Lärmregel:** absolute Ruhelage

**Sie können Ihr Apartment privat als Zweitwohnsitz nutzen und/oder über Betreiberfirma an Touristen vermieten!**

- Bei einer gewünschten touristischen Vermietung des Apartments wird ein jährlich kündbarer Dienstleistungsvertrag abgeschlossen.
- Es fällt eine Management-Fee in Höhe von 25% des Nächtigungspreises an. Diese beinhaltet die Betreuung und das Handling der Vermietung, das Marketing, das Backend-System, den Zimmerservice und die tägliche Reinigung.

Der Verkäufer ist über die Notwendigkeit eines Energieausweises informiert und arbeitet aktuell an dessen Erstellung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <3.500m

Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap