

# Attraktives Angebot in Reit im Winkel: Zwei Terrassenwohnungen mit großen Gartenanteilen!

Preis: 1.212.500 €



## Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/245407>  
Artikelnummer #245407

## Anbieter

**Garant Immobilien GmbH**  
Telefon: 07751-918250  
Fax: 07751 91825 20  
Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

## Anzeigen Informationen

Typ: Kaufangebote  
Veröffentlicht am : 02.04.24

## Preis

Preis: 1.212.500 €  
Provision: 3,57 % (inkl. MwSt.)  
Im Kaufpreis enthalten: Nein

## Details

Wohnfläche: 278 (m<sup>2</sup>)  
Anzahl Zimmer: 7  
Anzahl Badezimmer: 4

# Attraktives Angebot in Reit im Winkl: Zwei Terrassenwohnungen mit großen Gartenanteilen!

Preis: 1.212.500 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Das perfekte Arrangement:

**\*Wohnen\*Ferienvermietung\*Kapitalanlage\*** Mit diesem Immobilienpaket dürfen wir Ihnen eine echte Rarität in einer der beliebtesten Urlaubsregion Bayerns anbieten. Sie erwerben zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss einer kleinen Ferienapartment- anlage in traumhafter Aussichtslage. Beide Einheiten haben alleinige und ausschließliche Nutzungsrechte an Terrassen- und Gartenflächen. Die Wohnungen sind unterschiedlich gewidmet: Die ca. 150 qm große 4 Zimmer-Wohnung (inkl. Terrassenanteil) wurde als **\*Betreiberwohnung\*** errichtet und kann dauerhaft bewohnt werden (Hauptwohnsitz). Die zweite, ca. 128 qm große Ferienwohnung (inkl. Terrassenanteil) können Sie touristisch gut vermieten und lukrative Einnahmen erwirtschaften. Dieses Ferienapartment mit zwei getrennten Schlafräumen und Bädern ist perfekt für den Urlaub mit der Familie und/oder Freunden geeignet. Ein großzügiger und gemütlicher Gemeinschaftswohnraum mit Kamin- und Kachelofen, "Tiroler Stube" sowie neuer Einbauküche lädt zu genussvollen Stunden ein mit idyllischer Aussicht auf die umliegenden Berge und Wiesen. Im Sommer genießen die Gäste das wunderschöne Bergpanorama bis zum Sonnenuntergang auf den Terrassen und im eigenen Garten. Die Abendstunden verbringen sie dann gemütlich vor dem Außenkamin und lassen einen schönen Urlaubstag entspannt ausklingen - ERHOLUNG PUR! Die **\*Betreiberwohnung\*** ist derzeit vermietet und kann in adäquater, zeitlicher Abstimmung übernommen werden. Im Kaufpreis enthalten sind ein großer Waschkeller, eine Einzelgarage und zwei Stellplätze direkt vor dem Haus. Weitere Garagen und Stellplätze sowie auch Kellerräume (u.a. Sauna) können optional erworben werden. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

**Lage:** Die Ferienapartmentanlage befindet sich in absolut ruhiger und wunderschöner Aussichtslage im ganzjährig gefragten Urlaubsort Reit im Winkl, eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Traunstein. Reit im Winkl ist ein idyllisch gelegenes Bergdorf inmitten der atemberaubenden Alpenlandschaft im Südosten Bayerns, geprägt von typisch bayerischer, malerischer Architektur. Berühmt geworden ist Reit im Winkl durch die auf der Winklmoosalm geborene Doppel-Olympiasiegerin Rosi Mittermaier. Weitere Infos: [www.reitimwinkl.de](http://www.reitimwinkl.de)

**Weitere Angaben / Freitext:** Energieverbrauchsausweis

Energiekennwert: 116,90 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse D (<130)

Heizung: Blockheizkraftwerk mit Fernwärme

Baujahr laut Energieausweis: 19831 x Garage, 2 x Stellplatz außen\* Die Anlage wird über ein Bioheizkraftwerk mit Fernwärme beheizt \* Dachneueindeckung 2016 \* Die Wohnungen befinden sich in einer Bruchteilsgemeinschaft mit alleinigen Nutzungsrechten \* Einzelgarage im Kaufpreis enthalten \* Zwei Außenstellplätze im Kaufpreis enthalten \* Großer Waschkeller im Kaufpreis enthalten \* Durchschnittliche Mieteinnahmen FeWo 2022/2023 p.a. EUR ca. 25.000,- zzgl. Nebenkosten (Kurtaxe) \* Mieteinnahmen Hauptwohnung p.a. EUR 14.400,- zzgl. Nebenkosten RÜCKLAGEN \* Rücklagenstand gesamt per 31.12.2022: EUR 31.731,92 \* Rücklagenstand anteilig per 31.12.2022: EUR 10.738,11 \* Rücklagenzuführung: 220,83 EUR/Monat (im Hausgeld enthalten)

**Objektnummer:** 652.523

# Attraktives Angebot in Reit im Winkel: Zwei Terrassenwohnungen mit großen Gartenanteilen!

Preis: 1.212.500 €

## Weitere Details & Energie

**Objektzustand:** Gepflegt**Baujahr:** 1983**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)**Energieausweistyp:** Verbrauchsausweis**Bedarf/ Verbrauch:** 116,9 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))**Energieeffizienzklasse:** D**Wesentlicher Energieträger:** Fernwärme

## Ausstattung

Gartenmitbenutzung

Gäste-WC

barrierefrei

barrierefrei

FERIENWOHNUNG \* Zwei Duschbäder, Modernisierung 2021 \* Einbauküche mit

Markengeräten, ca. 2019 \* Schreinereinbauten: Decke, Mobiliar, Wohnungstür \*

Kaminofen \* Kachelofen \* Außenkamin \* Ost- und Westterrassen \* Garten

HAUPTWOHNUNG \* Zwei Bäder, eins behindertengerecht \* Kaminofen \* Süd- und

Westterrassen \* Großer Garten&lt;br/&gt; &lt;br/&gt;

# Attraktives Angebot in Reit im Winkl: Zwei Terrassenwohnungen mit großen Gartenanteilen!

Preis: 1.212.500 €

## Beschreibung

Das perfekte Arrangement: \*Wohnen\*Ferienvermietung\*Kapitalanlage\* Mit diesem Immobilienpaket dürfen wir Ihnen eine echte Rarität in einer der beliebtesten Urlaubsregion Bayerns anbieten. Sie erwerben zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss einer kleinen Ferienapartment- anlage in traumhafter Aussichtslage. Beide Einheiten haben alleinige und ausschließliche Nutzungsrechte an Terrassen- und Gartenflächen. Die Wohnungen sind unterschiedlich gewidmet: Die ca. 150 qm große 4 Zimmer-Wohnung (inkl. Terrassenanteil) wurde als \*Betreiberwohnung\* errichtet und kann dauerhaft bewohnt werden (Hauptwohnsitz). Die zweite, ca. 128 qm große Ferienwohnung (inkl. Terrassenanteil) können Sie touristisch gut vermieten und lukrative Einnahmen erwirtschaften. Dieses Ferienapartment mit zwei getrennten Schlafräumen und Bädern ist perfekt für den Urlaub mit der Familie und/oder Freunden geeignet. Ein großzügiger und gemütlicher Gemeinschaftswohnraum mit Kamin- und Kachelofen, "Tiroler Stube" sowie neuer Einbauküche lädt zu genussvollen Stunden ein mit idyllischer Aussicht auf die umliegenden Berge und Wiesen. Im Sommer genießen die Gäste das wunderschöne Bergpanorama bis zum Sonnenuntergang auf den Terrassen und im eigenen Garten. Die Abendstunden verbringen sie dann gemütlich vor dem Außenkamin und lassen einen schönen Urlaubstag entspannt ausklingen - ERHOLUNG PUR! Die \*Betreiberwohnung\* ist derzeit vermietet und kann in adäquater, zeitlicher Abstimmung übernommen werden. Im Kaufpreis enthalten sind ein großer Waschkeller, eine Einzelgarage und zwei Stellplätze direkt vor dem Haus. Weitere Garagen und Stellplätze sowie auch Kellerräume (u.a. Sauna) können optional erworben werden. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

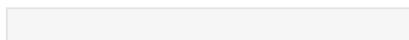
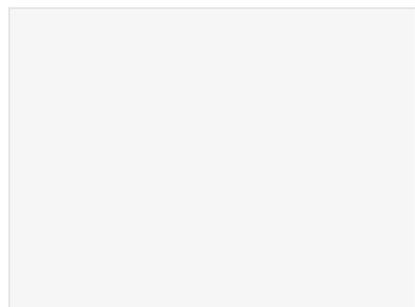
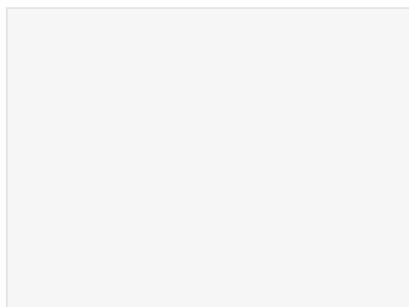
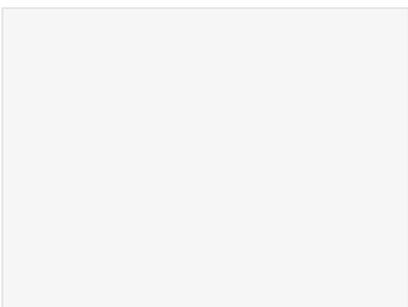
## Objekt Standort

[Reit im Winkl, Deutschland](#)

# Attraktives Angebot in Reit im Winkl: Zwei Terrassenwohnungen mit großen Gartenanteilen!

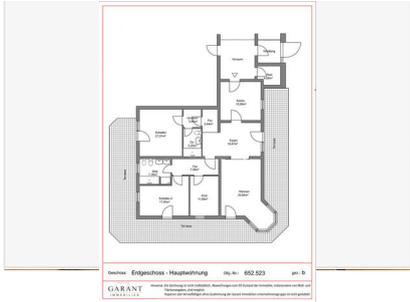
Preis: 1.212.500 €

## Produktbilder



# Attraktives Angebot in Reit im Winkel: Zwei Terrassenwohnungen mit großen Gartenanteilen!

Preis: 1.212.500 €



**GARANT**  
IMMOBILIEN

**Sie suchen eine Immobilie und wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Wir verknüpfen beide Wünsche – Zug um Zug, Hand in Hand. Mit unserem riesigen Immobilienangebot und einer Vielzahl an Kaufinteressenten nehmen wir eine herausragende Stellung im Markt ein. Deshalb können wir Verkauf und Kauf so optimal miteinander verbinden, dass eine zeitgleiche Abwicklung möglich wird.

Kostenlos für Sie: die Wertermittlung Ihrer aktuellen Immobilie.  
Eine von vielen GARANT-Leistungen. Sprechen Sie mit uns und profitieren Sie von 44 Jahren Immobilien-Erfahrung.

**Gut, wenn man die Experten an seiner Seite hat.**

[www.garant-immo.de](http://www.garant-immo.de)

Ihr großer Immobilienmakler mit 90 Standorten für Sie in ganz Süddeutschland.

