

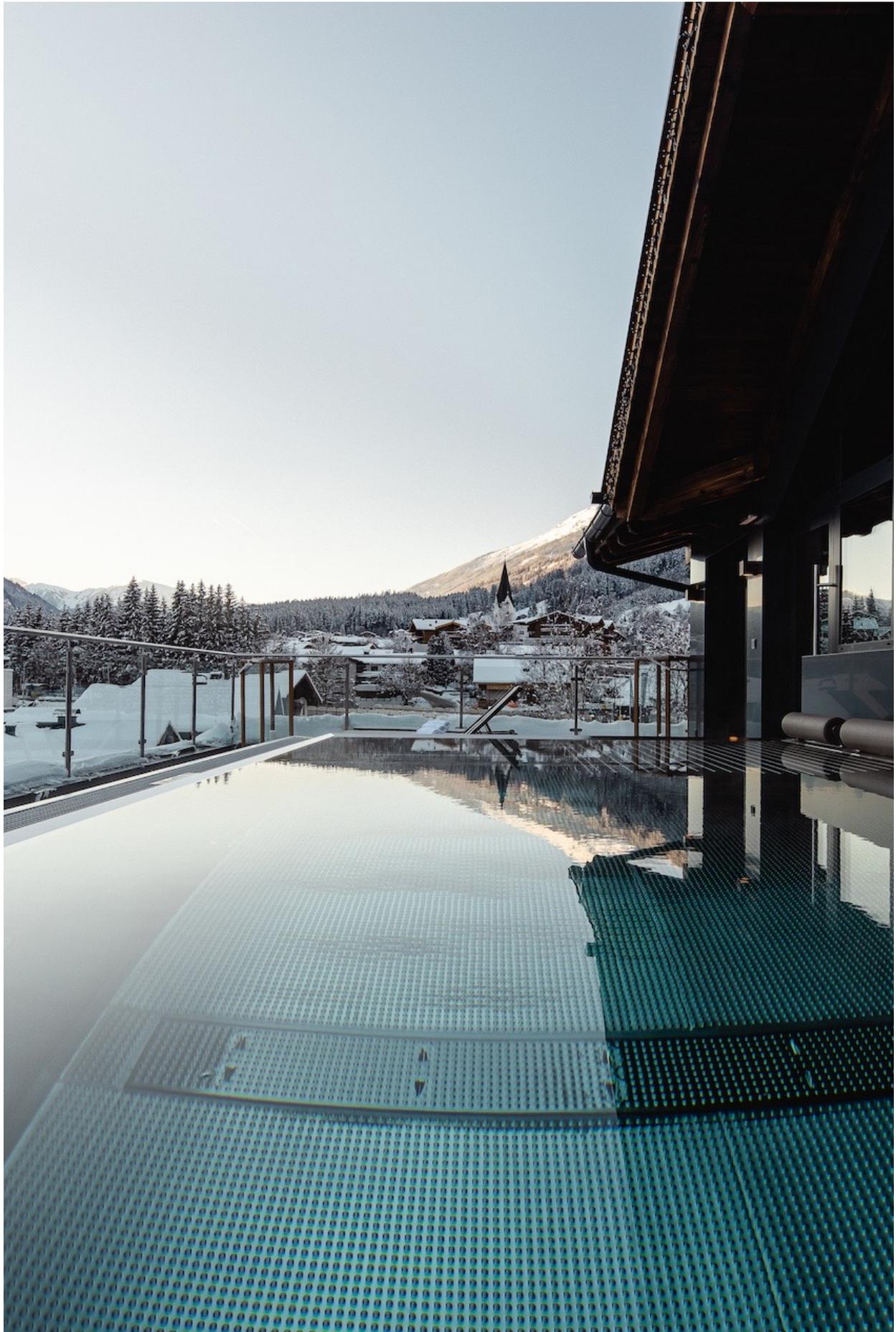
# Neukirchen “The Studio”

- + Touristische Nutzung
- + 1 Wohn-/Schlafzimmer
- + Ca. 36 m<sup>2</sup>
- + € 339.000,- zzgl. MwSt., zzgl. Kaufnebenkosten

**IMPAC**  
REAL ESTATE GROUP

## The Studio: Intimes Refugium und kluge Investition.

„The Studio“ im Resort Das Neukirchen bietet ein gemütliches und luxuriöses Ambiente für zwei Personen. Auf 32 m<sup>2</sup> finden Sie eine voll ausgestattete Küche, ein stilvolles Bad und einen Wohn-/Schlafbereich mit Zugang zu einem Balkon, der einen beeindruckenden Blick auf die Gipfel des Nationalparks Hohe Tauern bietet. Diese Studio bietet zudem Zugang zu Resort-Einrichtungen wie einem Wellnesscenter und einem Gourmetrestaurant – ideal für Paare und Investoren, die nach einer rentablen und sorgenfreien Investition suchen.



## MERKMALE

---

Wohnfläche	36,3 m <sup>2</sup>
Wohn-/Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkon	6,4m <sup>2</sup>
Balkonausrichtung	Süd-Südost
Küche	Ja
Parkplätze	1
Privatabstellraum	Ja
Baujahr	2020
Widmung	Touristische Nutzung

---

# Neukirchen am Großvenediger

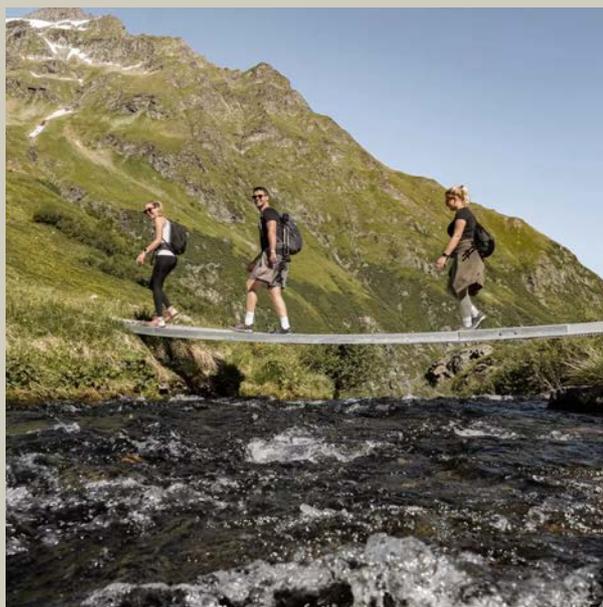


# Die Lage

Gelegen im malerischen Neukirchen am Großvenediger bietet Das Neukirchen direkten Zugang zum Nationalpark Hohe Tauern und zu den Kitzbüheler Alpen, ideal für Naturliebhaber und Abenteurer.

Nur 2 Minuten zu Fuß von der Gondel zur Wildkogel Arena und nur 10 Minuten Fahrt von den Kitzbüheler Alpen und 20 Minuten von der Zillertal Arena entfernt, vereint das Resort alpinen Charme mit Luxus. Genießen Sie die gemütliche Atmosphäre des Dorfes mit verschiedenen Restaurants, Après-Ski und einer stimmungsvollen Einkaufsstraße.

Mit direktem Zugang zu Ski- und Snowboardgebieten sowie endlosen Wander- und Mountainbike-Routen ist Das Neukirchen das ganze Jahr über die perfekte Ausgangsbasis.



# Das Neukirchen “The Studio”

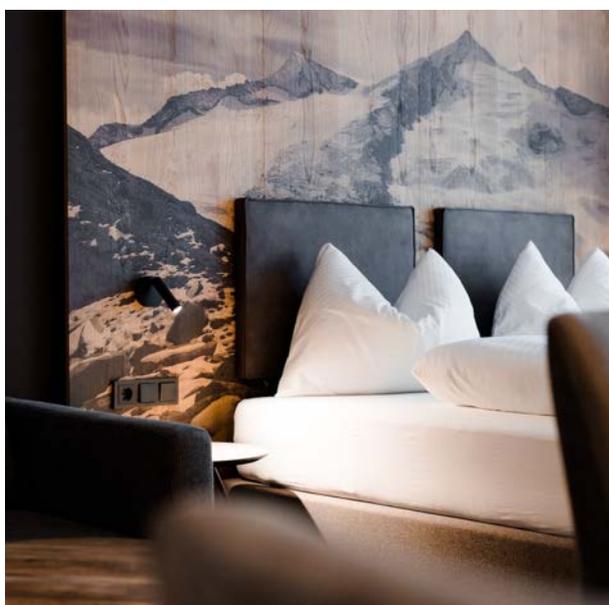




# The Studio

## Intimes Refugium für zwei Personen.

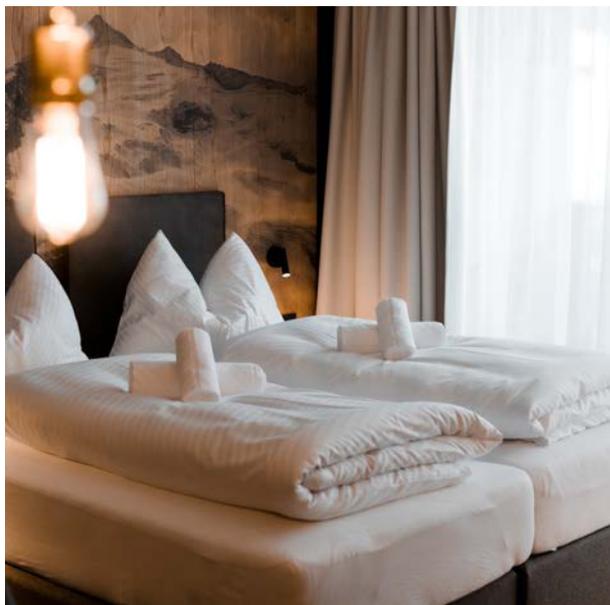
Erleben Sie den Komfort von „The Studio“, wo Sie die Alpenlandschaft in einer intimen und stilvollen Umgebung genießen können. Diese Studio in der Residenz Großvenediger wurde sorgfältig entworfen, um eine ruhige und einladende Atmosphäre zu schaffen, ideal für einen erholsamen Aufenthalt. Das stilvoll eingerichtete Wohn-/Schlafzimmer, mit einer modernen Küche und gemütlicher Sitzcke, bildet das Herzstück des Apartments. Das Interieur folgt dem Wohlfühl-Konzept des Wildkogel Resorts und nutzt natürliche Materialien und ruhige Farben, die den alpinen Charme von Neukirchen unterstreichen..



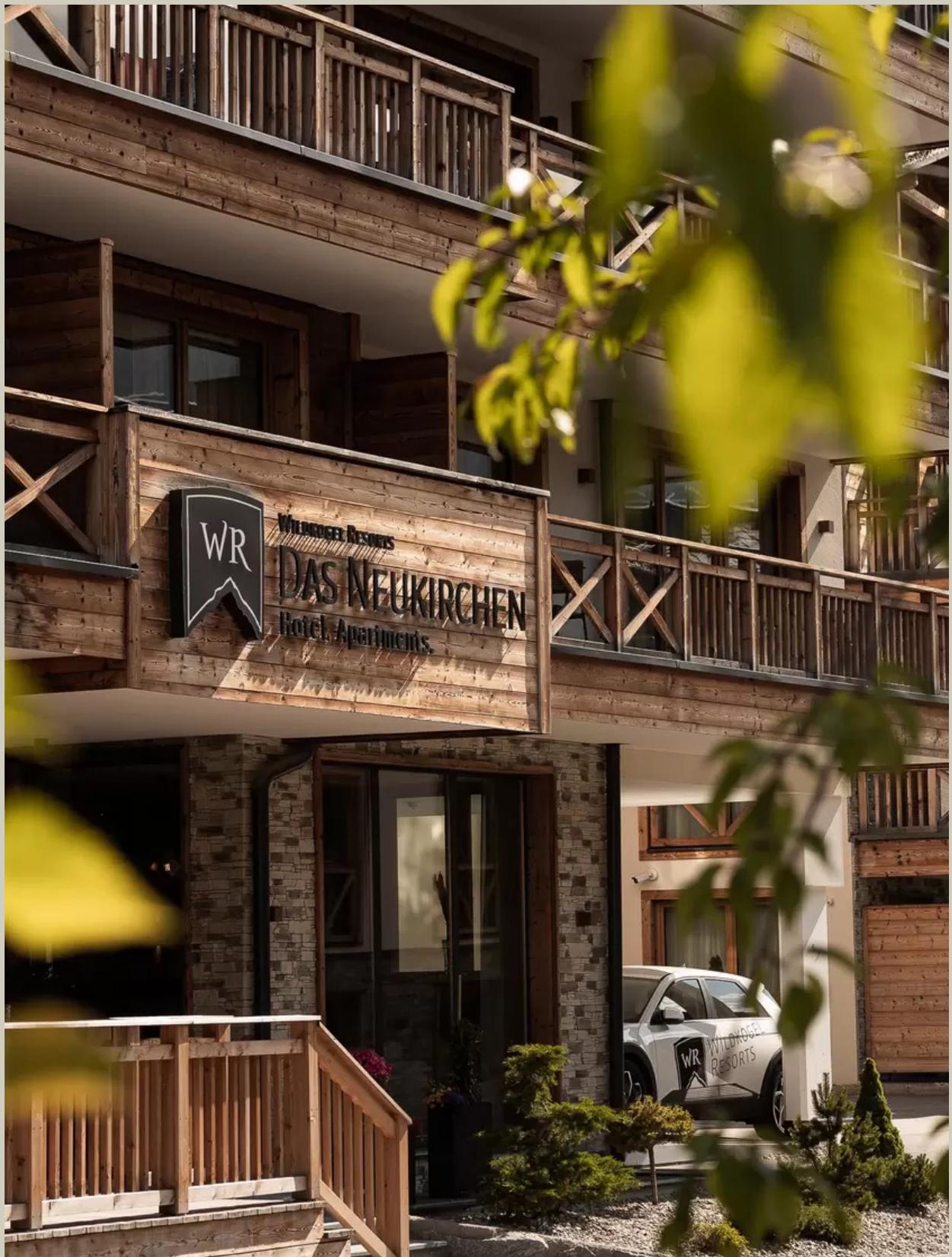
## Raum für Entspannung.

Das gemütliche Wohn-/Schlafzimmer in „The Studio“ schafft eine einladende Atmosphäre, perfekt zum Entspannen nach einem aktiven Tag in den Bergen. Die Einrichtung fügt sich nahtlos in die alpine Umgebung ein und bietet höchsten Komfort, der die rustikale Eleganz der Region widerspiegelt.





# Das Neukirchen



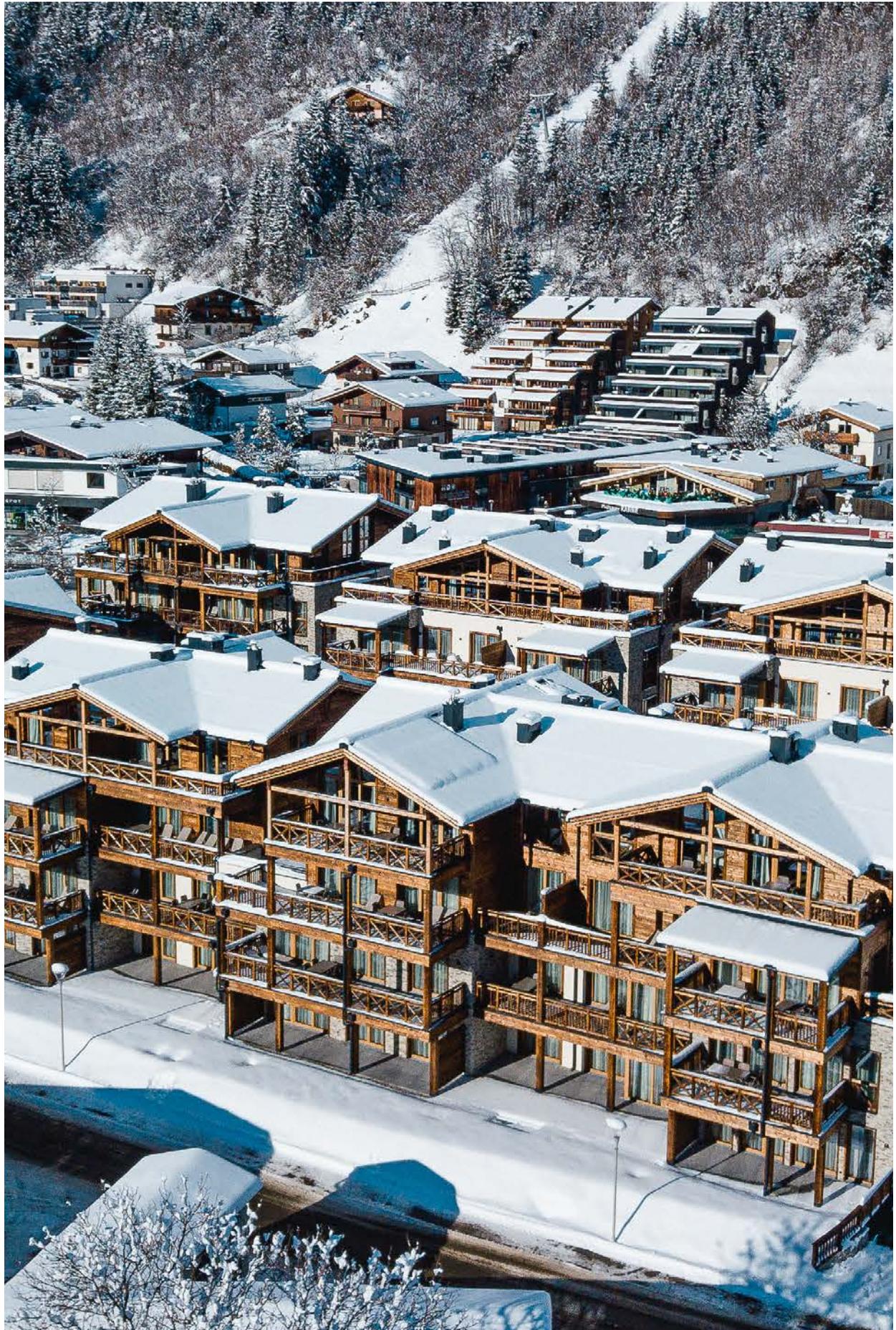
# Das Neukirchen

Das Neukirchen lädt Sie ein, in ein Resort zu investieren, das modernen Komfort und Luxus mit der Schönheit der Alpen vereint. Es bietet Gästen einen Urlaub, der sich wie Zuhause anfühlt, jedoch mit zusätzlicher Eleganz. Das Resort verfügt über einen hochmodernen Wellnessbereich mit einem Sky Pool und verschiedenen Saunen sowie ein gut ausgestattetes Fitnessstudio für aktive Gäste. Kulinarische Genießer können ein reichhaltiges Frühstück und Abendessen im Restaurant „Theatro“ genießen, wo die filmische Atmosphäre und sorgfältig zubereitete Gerichte ein einzigartiges Erlebnis schaffen.

Darüber hinaus bietet das Resort verschiedene Zusatzleistungen, wie einen Brötchenservice, eine besetzte Rezeption, tägliche Reinigung und Instandhaltung. Mit einer spezialisierten Vermietungsorganisation, die alles von Marketing bis Verwaltung übernimmt, und einem fortschrittlichen Yield-Management-System, das optimale finanzielle Erträge garantiert, ist Das Neukirchen nicht nur ein ideales Urlaubsziel, sondern bietet auch eine attraktive finanzielle Rendite.

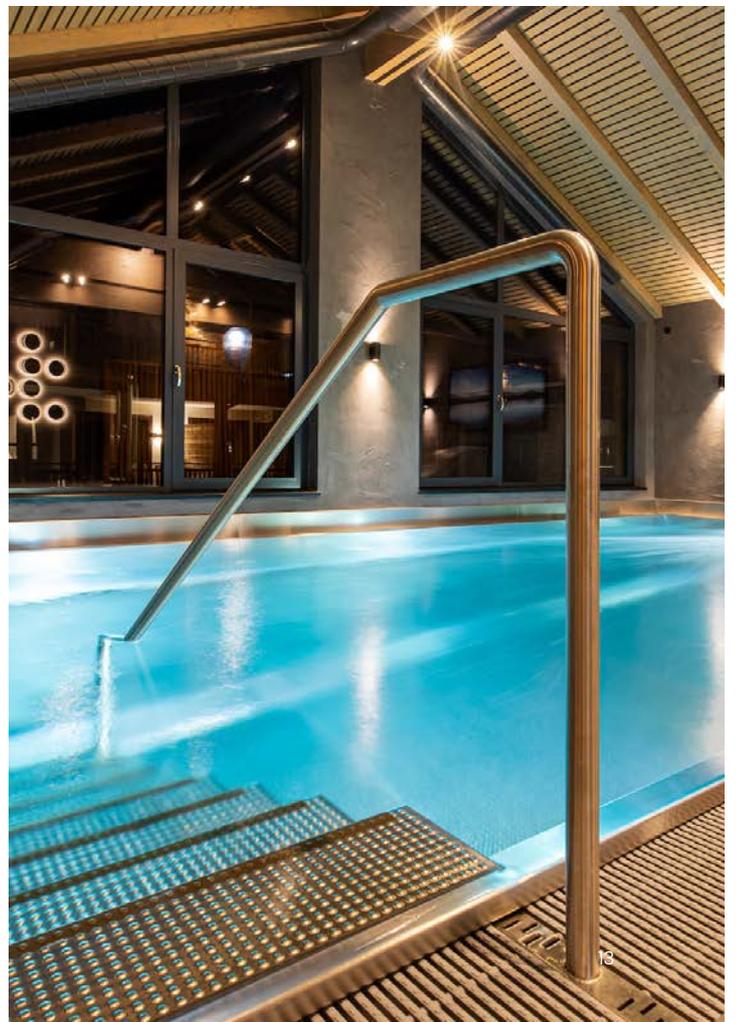
Erfahren Sie mehr über das Resort auf der Wildkogel Resorts Website.

<https://www.wildkogelresorts.at/neukirchen>

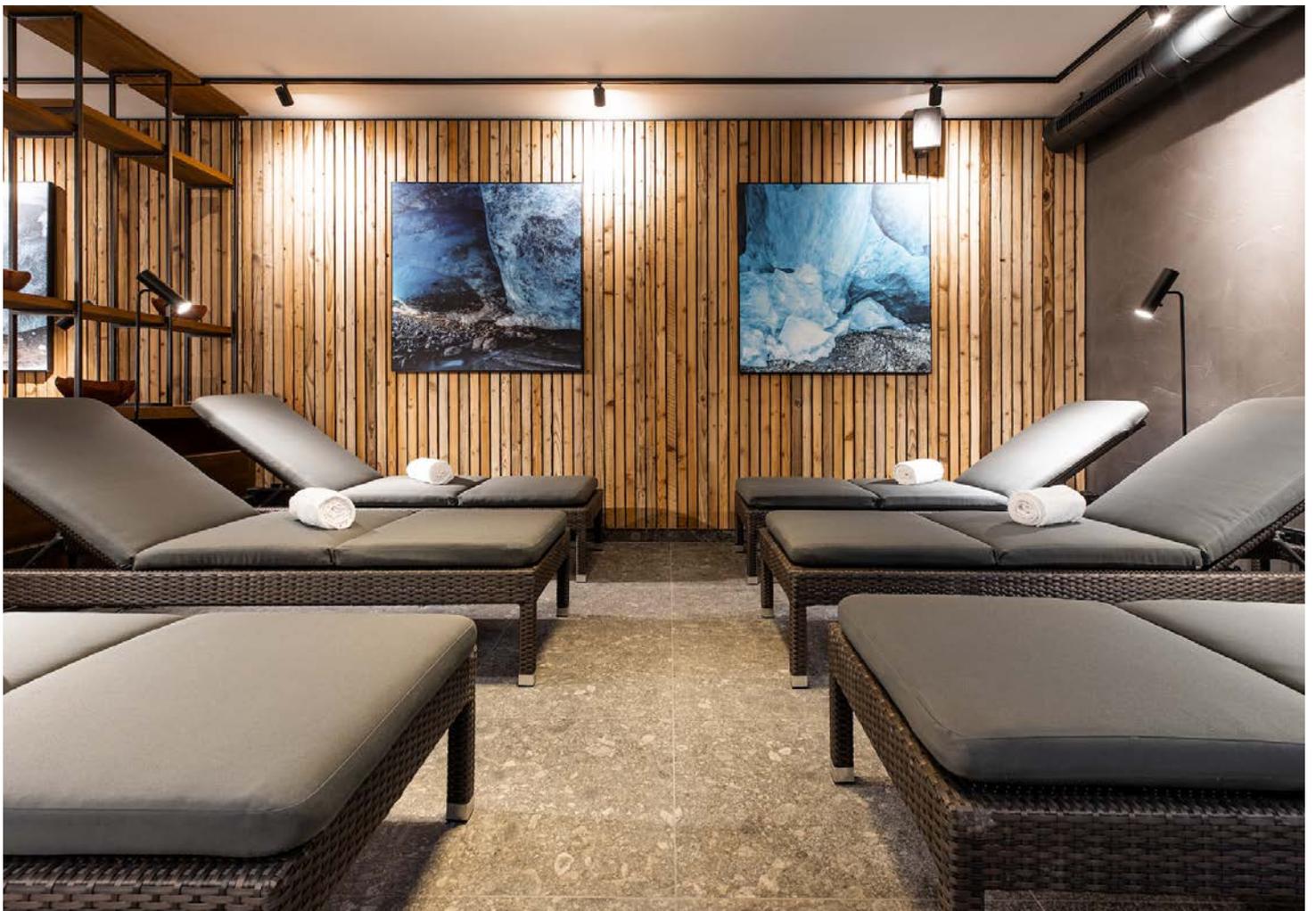




PROJECTINFORMATIE

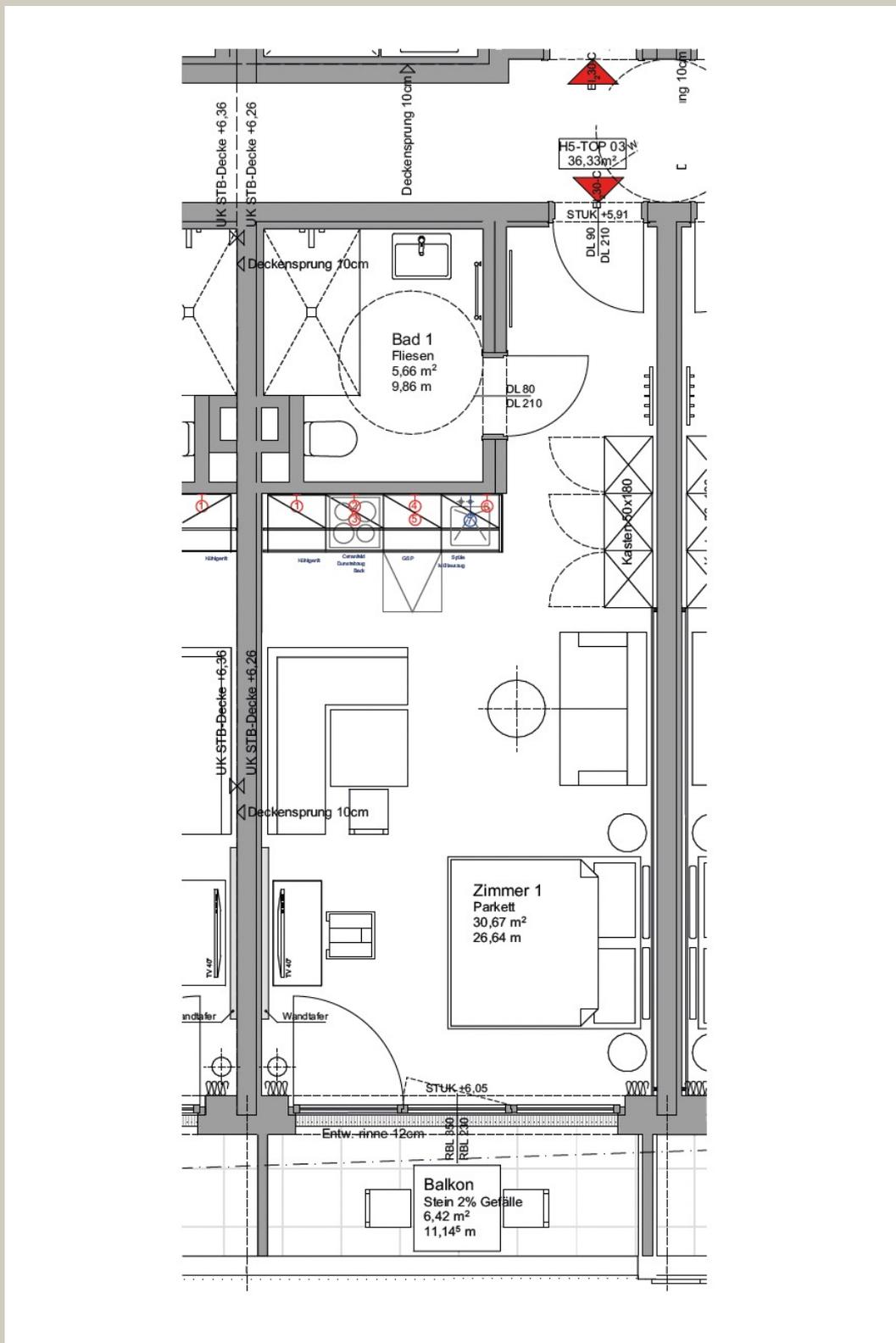


13





# Grundriss



# Allgemeines

## Nebenkosten bei Kaufverträgen

- + 3,5 % Grunderwerbsteuer (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- + 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- + Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Vertragserrichters zzgl. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
- + 3 % zzgl. 20 % MwSt. Vermittlungsprovision

## Rechtshinweis

- + Sämtliche auf das vermittelte Objekt bezughabende Informationen und Angaben werden unter Beachtung der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers weitergegeben.
- + Für die Richtigkeit dieser Angaben oder Informationen wird keine Gewähr geleistet.
- + Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Angebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich.
- + Insbesondere sind eine zwischenzeitige andere Verwertung (Zwischenverkauf, Vermietung oder Verpachtung) durch den Makler oder den Abgeber vorbehalten.
- + Durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit kommt der Maklervertrag zustande.

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der IMPAC GmbH.

Sollte einem Kunden ein Objekt, das ihm vom Makler angeboten wird, bereits zuvor direkt vom Abgeber oder einem anderen Dritten (als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar) angeboten worden sein, so hat der Kunde den Makler hierüber unverzüglich, längstens jedoch binnen 48 Stunden (Zugang) ab Erhalt des Angebotes des Maklers nachweisbar und schriftlich über diesen Umstand zu informieren. Sollte über diesen Umstand Uneinigkeit bestehen, so trifft den Kunden die Beweislast. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung begründet im Falle des Zustandekommens eines gültigen Vertrages über das angebotene Objekt einen Provisionsanspruch des Maklers im Sinne des Punktes III. der AGB.

## Im Übrigen gelten

- + die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der IMPAC GmbH,
- + das Bundesgesetz über die Rechtsverhältnisse der Makler (Maklergesetz – MaklerG; BGBl. Nr. 262/1996) sowie
- + die Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (BGBl. Nr. 297/1996), und zwar in der jeweils geltenden Fassung.

Bitte beachten Sie die beiliegenden sowie auf unserer Webseite ([www.impac.at](http://www.impac.at)) abrufbaren weiteren Informationen, insbesondere die Nebenkostenübersicht und Informationen zum Maklervertrag.

# Datenschutz und Nutzung

Der Makler speichert und verarbeitet die übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Abwicklung des Vertrages (Vermittlungsvertrag) im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang und soweit es für die Vertragsabwicklung notwendig ist, auf einergesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse an der Geschäftsabwicklung beteiligter (Dritter) besteht.

Mögliche Empfänger können sein:

- + Abteilungen des Unternehmens, die mit der Geschäftsabwicklung befasst sind (z.B. EDV, sonstige Verwaltungseinheiten) oder Gesellschaften der Unternehmensgruppe (z.B. zur Abwicklung gemeinsamer Projekte);
- + an der Geschäftsabwicklung beteiligte Dritte (an der Geschäftsabwicklung notwendigerweise teilnehmende Personen und potentielle Vertragspartner, weitere Makler, Vermittlungsplattformen, Hausverwaltungen, Finanzierungsunternehmen, private und öffentliche Stellen, die Informationen zu Objekten bekannt geben können oder benötigen, Versicherungen)
- + Dienstleister des Verantwortlichen (z.B. Steuerberater, Lohnverrechnung, Rechtsanwalt) sowie Behörden (Sozialversicherung, Finanzamt, sonstige Behörden), Rechtsvertreter (bei der Durchsetzung von Rechten oder Abwehr von Ansprüchen oder im Rahmen von Behördenverfahren) oder Unternehmen, die im Rahmen der Betreuung der IT-Infrastruktur (Software, Hardware) als Auftragnehmer tätig sind.

## **Hinweis auf gesetzliche Beschränkungen betreffend Zweitwohnsitz**

- + Beim Erwerb eines Baugrundstückes, einer Wohnung, eines Hauses (ausgenommen rechtmäßige Zweitwohnsitze) hat der Rechtserwerber anlässlich der Vertragsunterzeichnung der Behörde gegenüber zu erklären, innerhalb welcher Frist er die Nutzung des Objektes aufnehmen wird. Die Frist für die Aufnahme der Nutzung beträgt bei bebauten Grundstücken max. ein Jahr, im Falle der Notwendigkeit einer umfassenden Sanierung (Totalsanierung) max. fünf Jahre, bei unbebauten Grundstücken max. sieben Jahre.
- + Der Erwerber hat der Behörde die Aufnahme der Nutzung entsprechend der abgegebenen Erklärung von sich aus, also positiv nachzuweisen. Wird rechtskräftig festgestellt,

dass trotz Nachfristsetzung die tatsächliche Nutzung der abgegebenen Nutzungserklärung widerspricht, kann die Grundverkehrsbehörde im Namen des Landes Salzburg die Versteigerung des Objektes beantragen. Die einer abgegebenen Nutzungserklärung widersprechende Nutzung stellt eine Verwaltungsübertretung dar, die nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz mit einer Geldstrafe bis e € 50.000,00 zu ahnden ist.

- + Die Verwendung eines Objektes als Zweitwohnsitz (Zweitwohnung) ist nur dann zulässig, wenn die Benützung des Objektes als Zweitwohnung aufgrund der Flächenwidmung des Grundstückes oder einer behördlichen Einzelbewilligung (in der Regel durch Bescheid) ausdrücklich und rechtskräftig behördlich gestattet ist.
- + Die Definition des Begriffes Zweitwohnung finden sich in § 13 Z 3 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023.
- + Zweitwohnung: Eine Zweitwohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung oder ein Wohnraum, die bzw. der weder den Hauptwohnsitz noch einen sonst ständigen Wohnsitz einer Person darstellt.
- + Die Definition des Begriffes " Hauptwohnsitz" findet sich in § 13 Z1 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2023.
- + **Hauptwohnsitz:** Der Hauptwohnsitz einer Person ist dort begründet, wo sie sich in der erweislichen oder aus den Umständen hervorgehenden Absicht niedergelassen hat, hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen zu schaffen; trifft diese sachliche Voraussetzung bei einer Gesamtbetrachtung der beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbeziehungen einer Person auf mehrere Wohnsitze zu, so hat sie jenen als Hauptwohnsitz zu bezeichnen, zu dem sie das überwiegende Naheverhältnis hat (Art 6 Abs 3 B-VG)
- + Die unzulässige Verwendung eines Objektes als Zweitwohnsitz oder die Überlassung der Verwendung durch andere Personen stellt eine Verwaltungsübertretung dar, die nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz mit Geldstrafe bis e 50.000,00 zu ahnden ist. Zusätzlich hat die Behörde die weitere Benützung des Objektes zu untersagen.
- + Weitere Informationen zum Datenschutz sowie insbesondere die Rechte von Kunden sind auf der Webseite.

# Widerruf

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab Tag 1. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, IMPAC GmbH, 5733 Bramberg am Wildkogel, Mühlbach 87, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung oder Lieferung von Wasser/Gas/Strom/Fernwärme (Unzutreffendes streichen) während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrag unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistung im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

## Musterwiderrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

An: IMPAC GmbH, 5733 Bramberg am Wildkogel, Mühlbach 87  
Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag

Über die Erbringung der folgenden Dienstleistung:

---

Erhalten am:

---

Name des/der Verbraucher(s):

---

Anschrift des/der Verbraucher(s):

---

---

Unterschrift des/der Verbraucher(s):

---

Datum:

---



**IMPAC**

REAL ESTATE GROUP