

## Ferienwohnung: 3 Zimmer mit TG Platz im Zentrum von St. Gallenkirch/Montafon, 2,5 - 3% Rendite/Jahr!



Standort: 6791 St. Gallenkirch - Objektnummer: 1461

### Lage:

ruhig  
sonnig  
im Zentrum  
Nähe Skilift  
Nähe Golfplatz  
ca. 30 Fahrmin. bis Silvrettastausee

### Sonstiges:

Ferien-Investorenwohnung mit 71,1 m<sup>2</sup> für  
Urlaubsvermietungen mit einer jährlichen Rendite von 2,5  
- 3%! Die Ferienwohnung bietet aufgrund der zentralen  
Lage und der Nähe zum Silvretta-Skigebiet und Stausee,  
Urlaubsvergnügen im Sommer wie auch im Winter auf  
höchstem Niveau. Bezug Sommer 2025!

---

## Ferienwohnung: 3 Zimmer mit TG Platz im Zentrum von St. Gallenkirch/Montafon, 2,5 - 3% Rendite/Jahr!

Die Ferienwohnung wird im Frühjahr 2025 neu errichtet und bietet durch den hauseigenen Wellnessbereich (Pool, Sauna neu, in Planung) Sommer- wie auch Winterurlauber, auch bei weniger guter Witterung, Ruhe und Erholung auf hohem Niveau!

Der/die Besitzer können die Ferienwohnung nach den örtlichen Vorschriften, in der Zeit wo das "Resort Gastauer" geöffnet hat, auch selbst benutzen.

Durch die hauseigene Verwaltung (Gastauer Betriebs GmbH) werden die Ferienwohnungen professionell vermietet und gepflegt, somit konnten die Verwaltungsausgaben auf ein Minimum gesenkt werden.

Das "Resort Gastauer" befindet sich in einer sehr zentralen Lage, zum Skilift (zum zweitgrößten Skigebiet Vorarlbergs "SILVRETTA MONTAFON") sind es wenige Gehminuten und zum herrlichen Wandergebiet um den Silvretta-Stausee (2030/MH), sind es ca. 30 Fahrminuten.

Durch die zentrale Lage sind auch Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in unmittelbarer Nähe.

Das "Resort Gastauer" bietet Feriengästen attraktive Freizeitmöglichkeiten. Ganzjährig stehen eine Sauna, ein Kaminzimmer, zwei Freizeiträume (Tischtennis, Billard, Tischfußball...) zur Verfügung. Für Sommerurlauber steht ein beheiztes Schwimmbaden, ein Grillplatz, eine Botscha Bahn und auch Außentischtennis zur Verfügung.

Der Kaufpreis ist ohne 20% MwSt., da die Ferienwohnung gewerblich genutzt wird.

Energieausweis (HWB-Wert) = 39 kWh/m<sup>2</sup>a (B)

---

Objekt-Art:	Ferienwohnung
Einrichtung:	Komplette Einrichtung im Preis enthalten!
Stellplatz Anzahl:	1
Wohnfläche:	71,1 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse:	7,5 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	7,5 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	4,3 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Anzahl der Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl der Terrassen:	1
Baujahr:	2012
Zustand:	Erstbezug
Fertigstellung:	ca. Sommer 2025
HWB-Wert:	39.00 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB-Klasse:	B
Extras:	Personenlift vorhanden Kaufpreis ist ohne Mehrwertsteuer

---

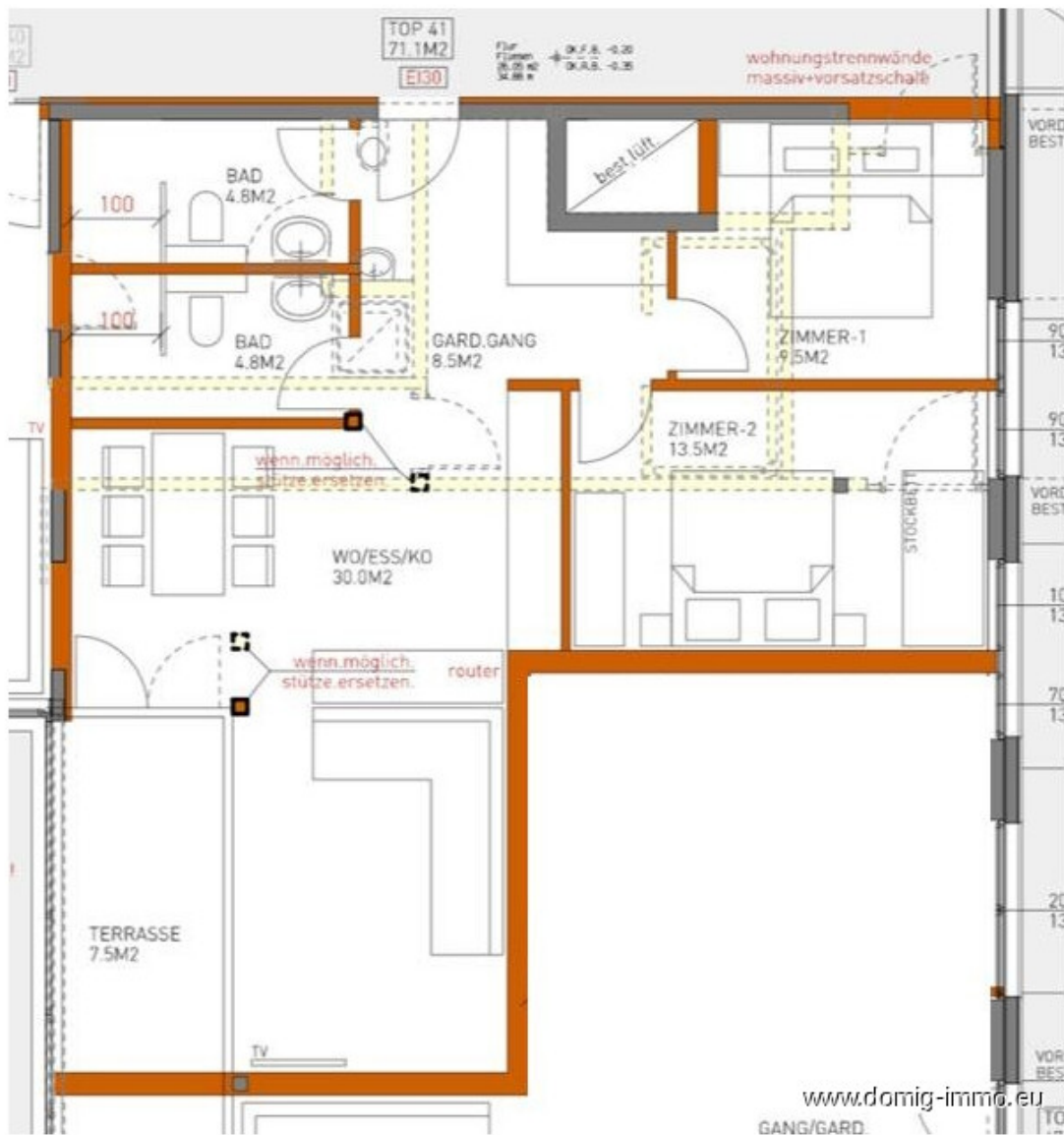
**Kaufpreis:** € 528.700,-- zzgl. Nebenkosten

### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer  
1,1% Grundbuchseintragung  
3,6% Maklerhonorar inkl. MwSt.  
ca.1,2% Vertragskosten



## Grundriss 1/2



## Grundriss 2/2





Bildergalerie 1/4



Gastauer-Pool



WG - Lage im EG



Westansicht



Terrasse



Resort Gastauer



Allgemein Terrasse

Bildergalerie 2/4



Terrasse-Winter



Resort Gastauer



WG Eingang-neu



Parkplatz-ost / Eingang



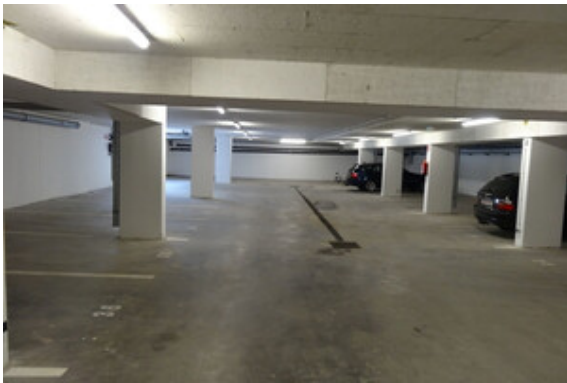
Zufahrt zur TG



Tiefgarageneinfahrt



Bildergalerie 3/4



Tiefgarage



Beheizte Winter-Zufahrt



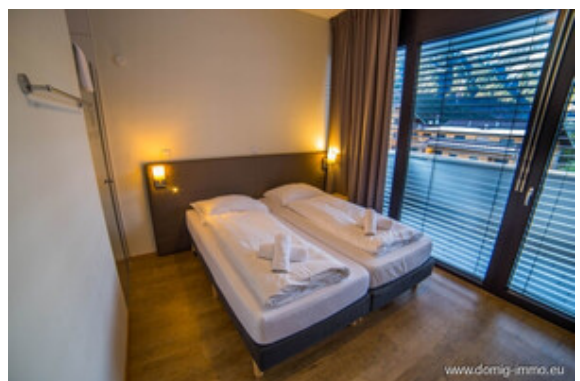
Südseite



Montafonerstraße



Symbolbild/Wohnen



Symbolbild/Eltern



Bildergalerie 4/4



Symbolbild/Kind



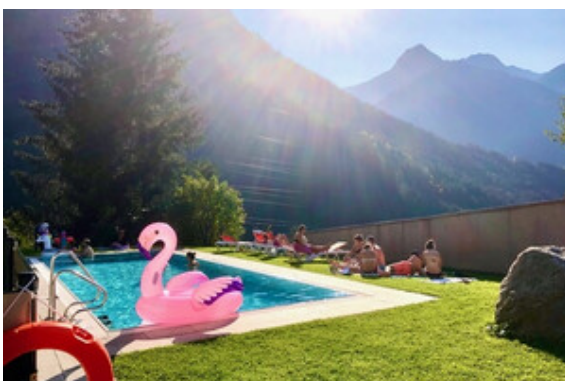
Symbolbild/DU-WC



Kaminzimmer



Sauna/Ruheraum



Schwimmbecken



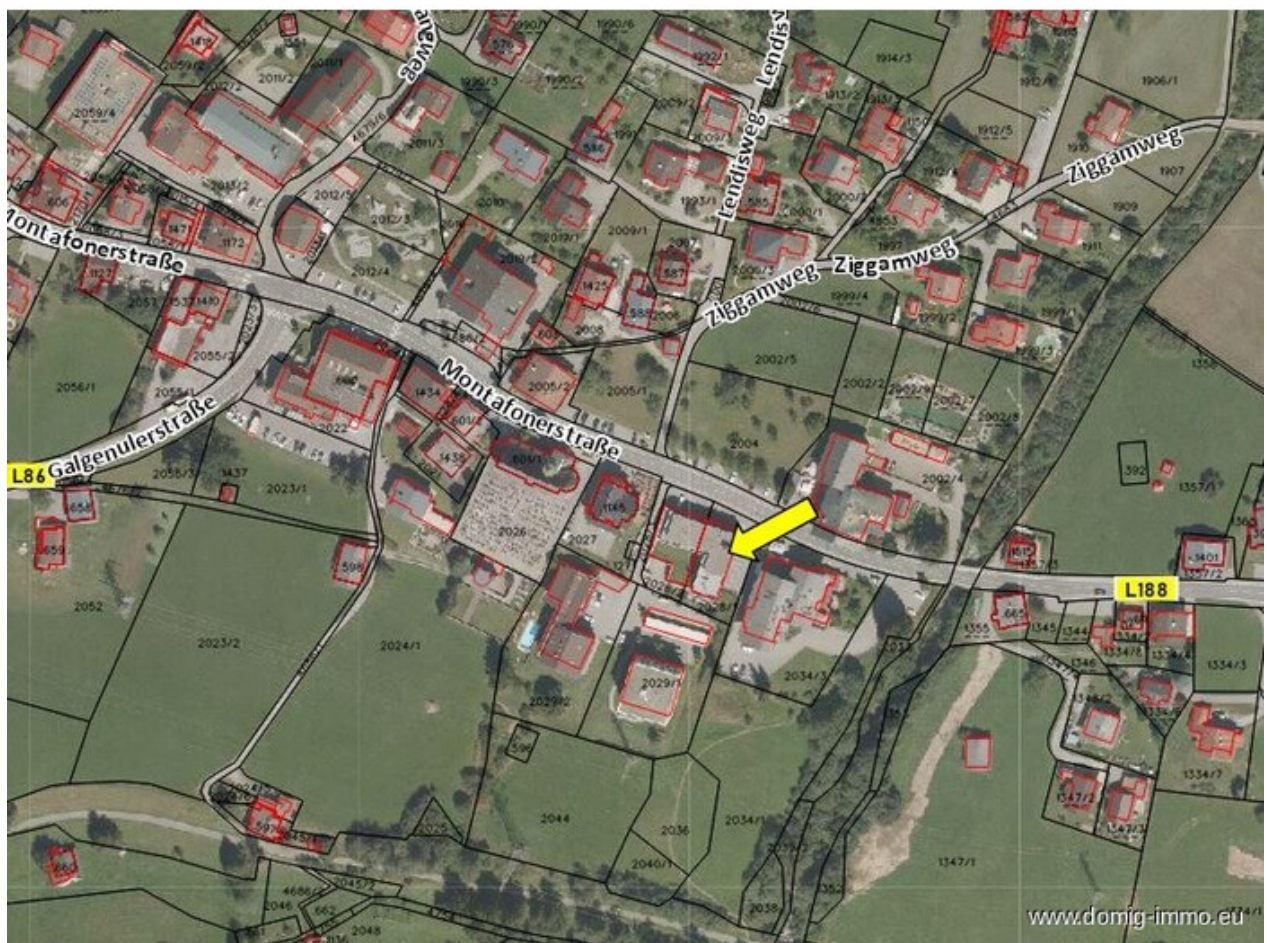
Gesamtübersicht

Lageplan 1/2





Lageplan 2/2



## Anfahrtsskizze



Office Dornbirn:  
Moosmahnstr. 42  
A - 6850 Dornbirn



Domig Immobilien  
Zentrale

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
T: +43 5572 401023  
[office@domig-immo.at](mailto:office@domig-immo.at)



Hubert Domig  
Ihr Ansprechpartner

Moosmahnstraße 42  
6850 Dornbirn  
Österreich  
M: +43 676 4330154  
[hubert@domig-immo.at](mailto:hubert@domig-immo.at)

[www.domig-immo.eu](http://www.domig-immo.eu)