

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



Standort: 6791 St. Gallenkirch - Objektnummer: 1652

**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 im Haus befindliche Sauna und die zentrale  
Lage sowie die Nähe zum Silvretta-Skigebiet und den  
Stausee, bietet Urlaubsvergnügen im Sommer wie auch  
im Winter auf höchstem Niveau.

---

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

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

Der Besitzer kann 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 zwei Sauna, ein Kaminzimmer, zwei Freizeiträume (Tischtennis, Billard, Tischfußball...) zur Verfügung. Für Sommerurlauber steht ein beheiztes Schwimmbaden, Kinderspielplatz, 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/m²a (B)

|                          |                                                   |
|--------------------------|---------------------------------------------------|
| Objekt-Art:              | Ferienwohnung                                     |
| Einrichtung:             | Komplette Einrichtung im Kaufpreis enthalten      |
| Stellplatz Tiefgarage:   | Ja                                                |
| Stellplatz Anzahl:       | 1                                                 |
| Wohnfläche:              | 71,1 m²                                           |
| Terrassenfläche:         | 7,5 m²                                            |
| Kellerfläche:            | 4,3 m²                                            |
| Zimmer:                  | 3                                                 |
| Anzahl der Schlafzimmer: | 2                                                 |
| Anzahl Badezimmer:       | 2                                                 |
| HWB-Wert:                | 39.00 kWh/m²a                                     |
| HWB-Klasse:              | B                                                 |
| Heizungsart:             | Zentralheizung                                    |
| Befuerung:               | Pellet                                            |
| Verfügbarkeit:           | ab sofort                                         |
| Extras:                  | Personenlift<br>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 2/2



## Bildergalerie 1/3



Beheizte Zufahrt



Terrasse im Winter



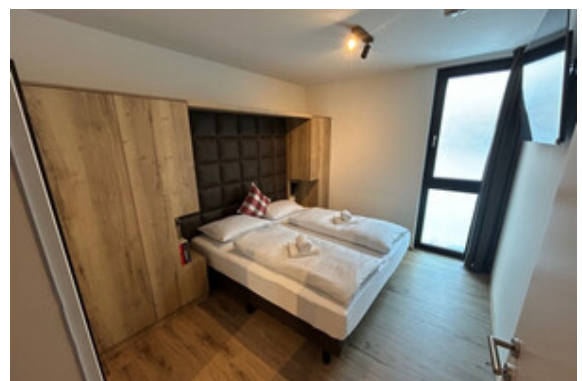
Terrasse im Sommer



Balkon



Kochen | Wohnen



Zimmer 1

Bildergalerie 2/3



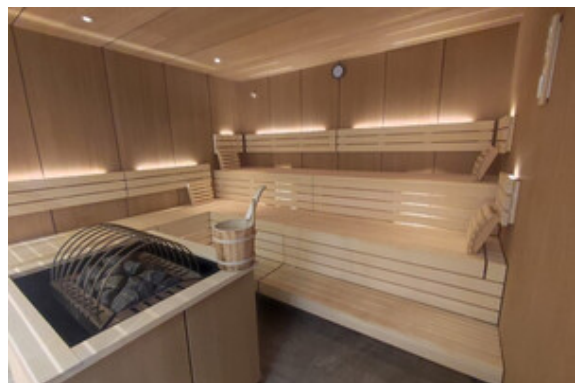
Zimmer 2



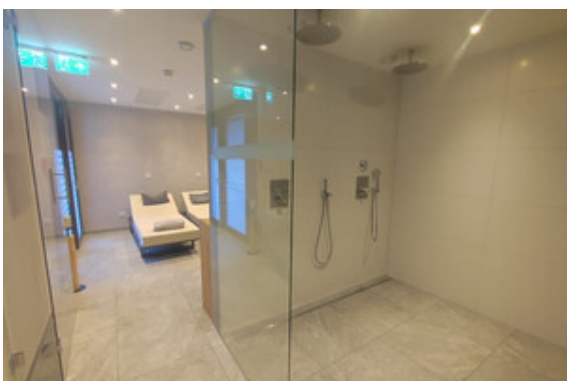
Diele



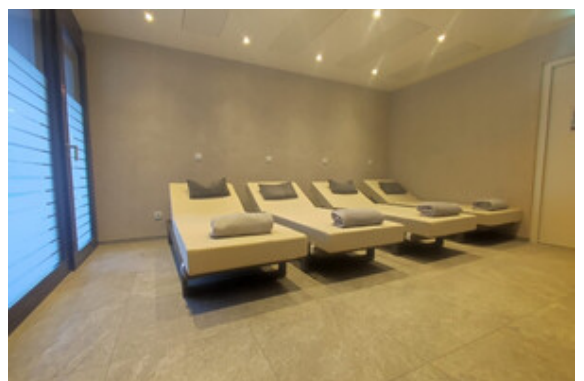
DU | WC (1 von 2)



Sauna im UG



Sauna | DU



Ruheraum

### Bildergalerie 3/3



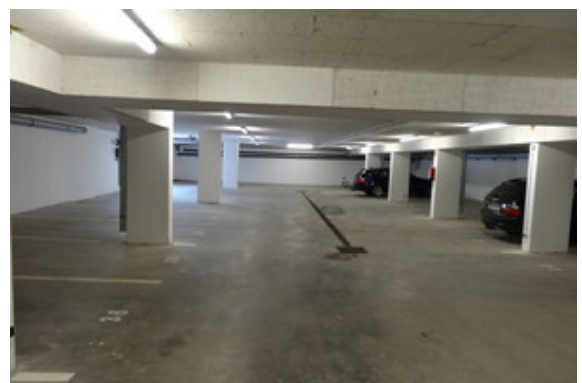
Resort Gastauer



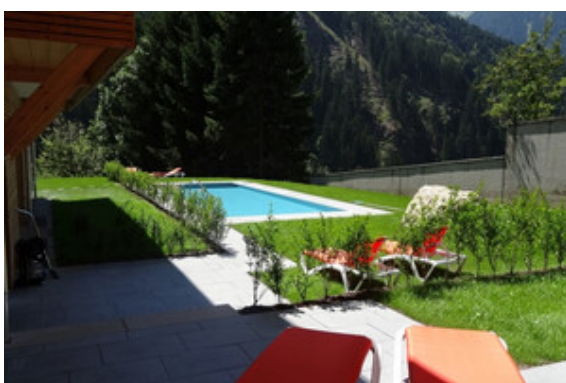
Parkplatz-ost | Eingang



Tiefgarageneinfahrt



Tiefgarage



Gastauer-Pool

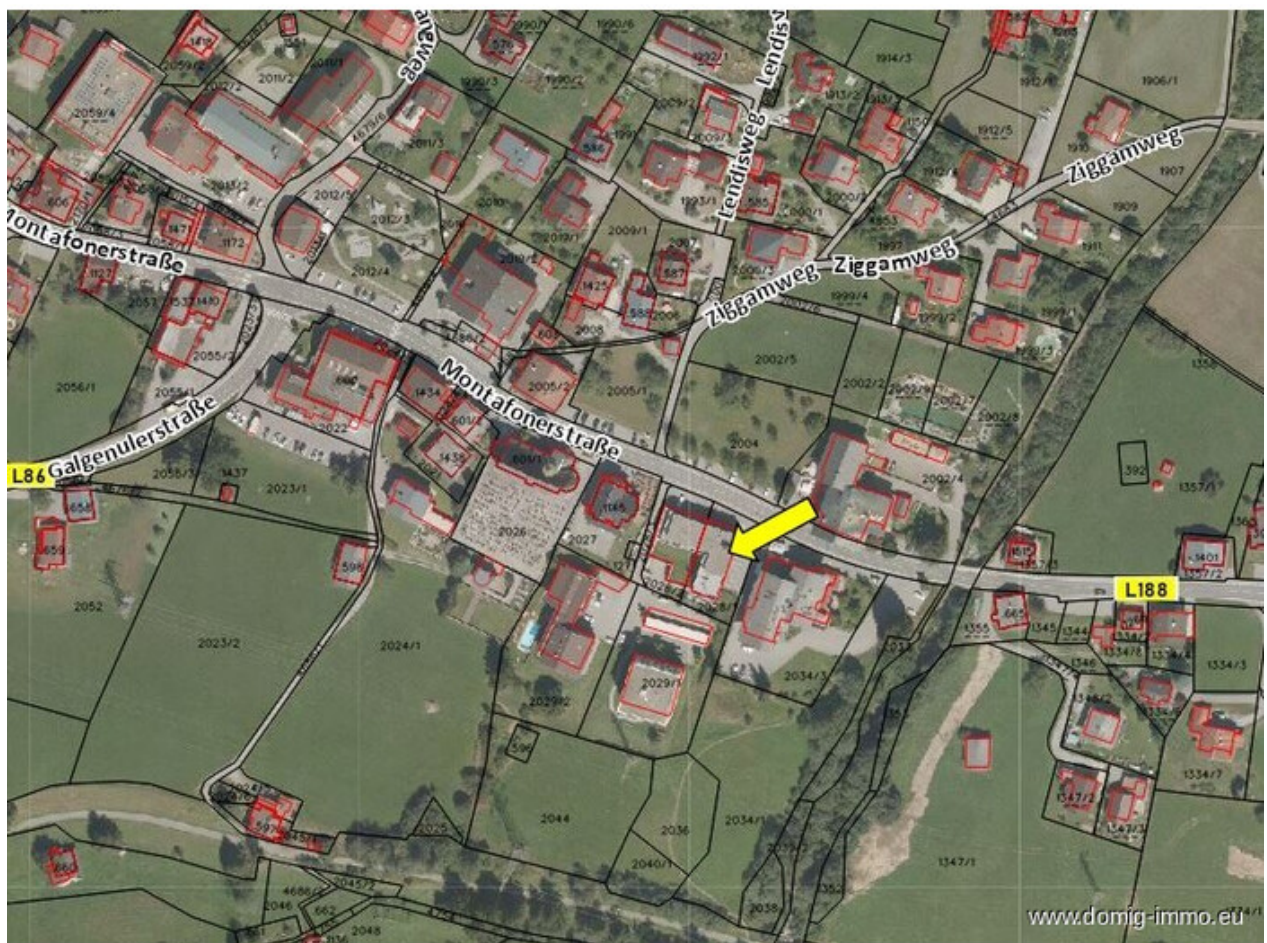


Spielplatz

## 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: 00436764330154  
[hubert@domig-immo.at](mailto:hubert@domig-immo.at)

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