

**Turracherhöhe: Außergewöhnliches Highlight mit
atemberaubendem Fernblick. - Potential für weiteren
Zubau.**



Objektnummer: 679

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9565 Turracherhöhe
Baujahr:	1978
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	151,00 m ²
Nutzfläche:	151,00 m ²
Gesamtfläche:	151,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	1.240.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabine Trampitsch













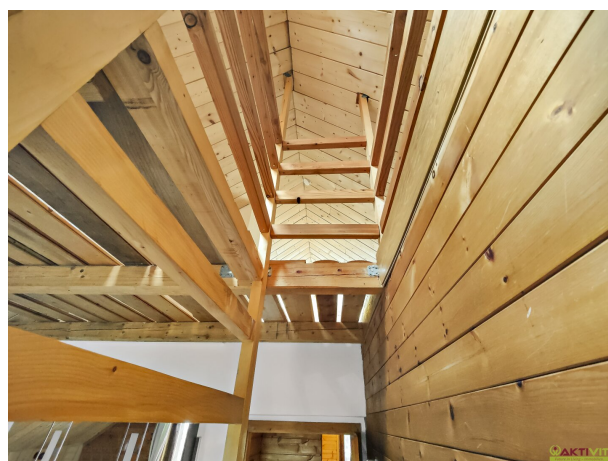
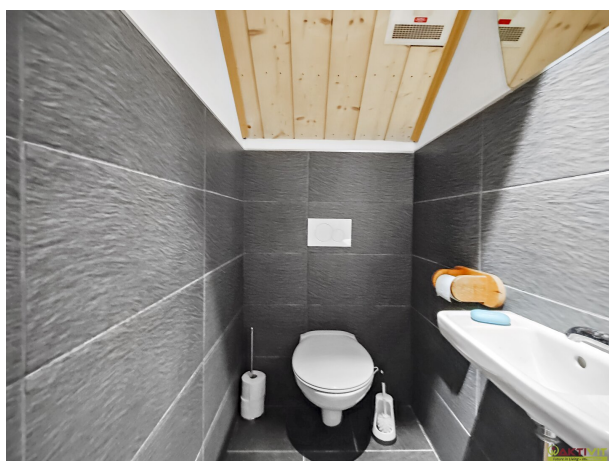
















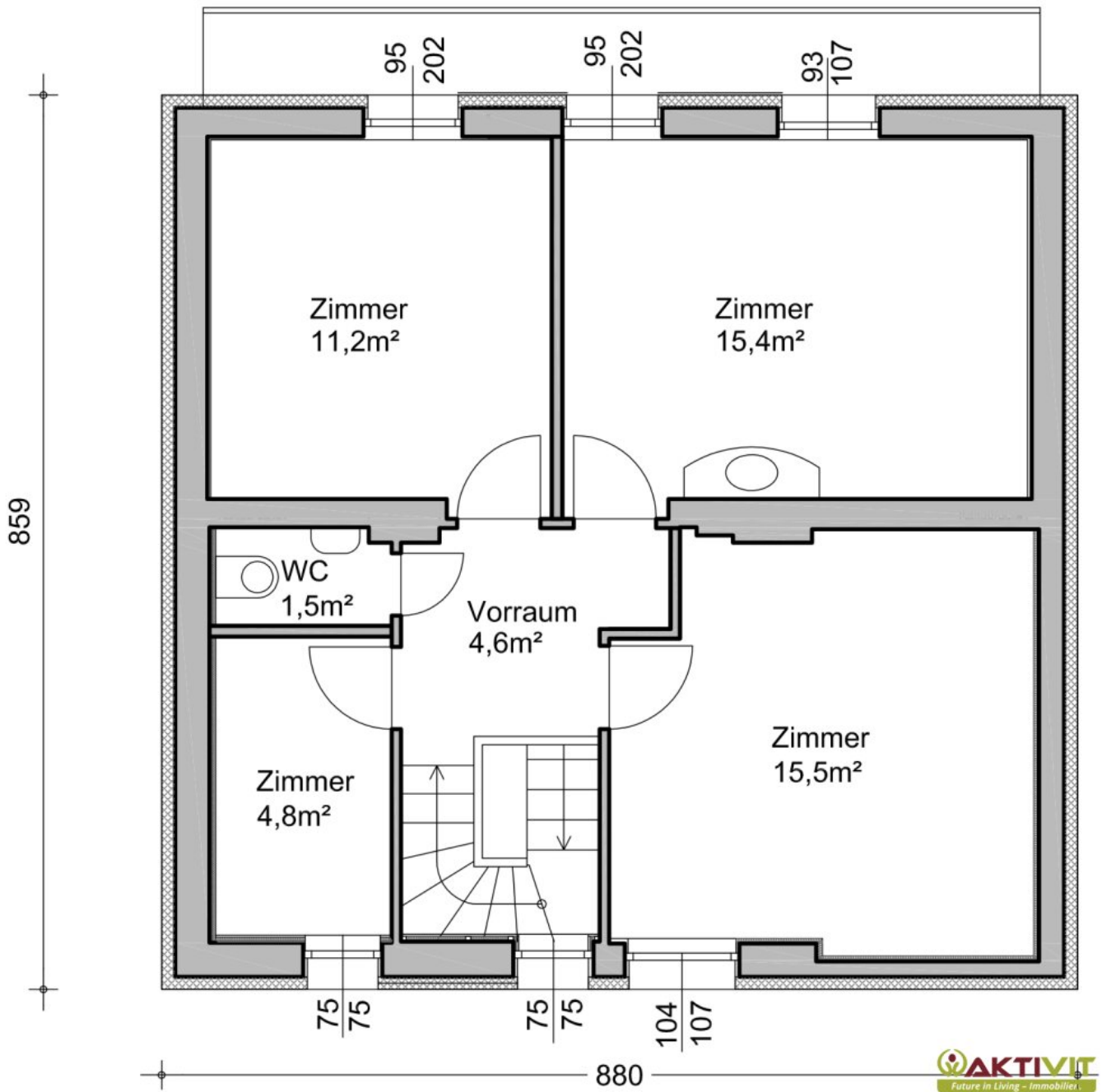


48,0m²



OBERGESCHOSS

53,0m²



Objektbeschreibung

**+++ DEUTSCH - ENGLISCH UNTEN FOLGEND | GERMAN - ENGLISH FOLLOWS BELOW
+++**

Dieses besondere Haus befindet sich in traumhafter Aussichtslage mit atemberaubendem Fernblick auf der Turracherhöhe.

Das Haus wurde kürzlich generalsaniert und ist in äußerst gepflegtem Zustand. Es eignet sich ideal zur eigenen Nutzung als auch zur Vermietung.

Es besteht auf dem Grundstück noch Potential zur Errichtung eines weiteren Baukörpers.

Das Besondere an diesem Haus:

- Herrliche Aussichtslage mit Fernblick auf der begehrten Turracherhöhe.
- Fußläufig zum Ski-Lift und zum Turrachersee, perfekt für Sport-Enthusiasten.
- Wundervolle Natur vor der Tür, jede Saison bietet ihre Highlights.
- Liebevoll generalsaniertes Haus ideal für Eigennutzung oder Vermietung.
- 2 Badezimmer, 4 Schlafzimmer & großes Wohnzimmer mit offener Küche.
- Rund 100 m² Wohnfläche + 50 m² Keller + ausgebauter Dachboden.
- Traumhafter Eigengarten mit Feuerstelle, Sitzbereichen und Baumbestand.
- Vollständig möbliert mit moderner und stilvoller Ausstattung - ab sofort verfügbar.
- Zusätzliches Baupotential - Einreichplanung inklusive.

DAS ANWESEN.

Das Haus hat insgesamt rund 151 m² Nutzfläche auf drei Etagen. Hinzu kommt noch die Fläche des bereits ausgebauten Rohdachbodens.

Im Erdgeschoß und im Obergeschoß ergeben sich zusammen rund 101 m² Wohnfläche. Der Bestand ist gänzlich unterkellert und bietet im Untergeschoß weitere ca. 50 m² Kellerfläche.

Der Rohdachboden ist ausgebaut und bietet weiteren Stauraum, kann aber auch als Schlafraum genutzt werden.

Die Wohnflächen verteilen sich auf 5 Zimmer, davon ein großes Wohn- und Esszimmer mit Küche sowie 4 Schlafzimmer.

Das Haus verfügt über zwei Badezimmer, eines davon mit WC sowie ein weiteres getrenntes WC.

Die Räume im EG und OG sind jeweils von einem Vorraum und Gang zentral erschlossen.

Von zwei Schlafzimmern im Obergeschoß ist der Zugang zum Balkon (ca. 8 m²) mit Ausrichtung nach Süden gegeben.

Die ebenfalls nach Süden ausgerichtete Terrasse ist vom Wohnzimmer im Erdgeschoß aus erreichbar.

ZUSTAND UND AUSTATTUNG.

Das Haus wurde 1978 errichtet und seitdem liebevoll gepflegt. Zuletzt wurde 2018 eine Generalsanierung durchgeführt.

Dementsprechend ist der Erhaltungszustand sehr gut.

Der Verkauf erfolgt voll möbliert und inklusive sämtlicher Ausstattung.

Dies umfasst auch die Küchenzeile inklusive E-Geräten und hochwertigen sowie stilvoll passenden Mobiliar.

Die Badezimmer sind exklusiv ausgestattet und mit Großformat-Vollverfliesung ausgeführt. Im Rest des Hauses sind massive und hochwertige Holzböden sowie Parkett verlegt.

Die Beheizung erfolgt mittels zentraler Pelletsheizung sowie zusätzlich durch einen romantischen Kamin im Wohnzimmer.

Auf der eigenen Liegenschaft im Gartenbereich befindet sich eine Sitzgruppe rund um eine Feuerstelle.

Weiters gibt es eine drehbare Sitzlaube aus Holz, ein kleineres Nebengebäude sowie umfassenden Baumbestand.

POTENTIAL: ZUBAU UND VERMIETUNG.

Auf der Liegenschaft besteht das Potential noch ein weiteres Gebäude zu errichten. Eine Einreichplanung für einen Neubau mit weiteren rund 95,4 m² Wohnfläche liegt vor und wird auf Anfrage gerne übermittelt.

Durch die (Ferien-) Vermietung des bestehenden Hauses sind Erträge von über € 40.000,- p.a. erzielbar.

Weiters ist die Möglichkeit gegeben, das Chalet zu gewissen Zeiträumen selbst zu nutzen und in der restlichen Zeit zu vermieten.

DIE LIEGENSCHAFT.

Die Liegenschaft besteht aus einem Grundstück mit 1.204 m² Grundfläche laut Grundbuch.

Die Widmung ist zur Gänze "Bauland - FWZ (Freizeitwohnsitz)". Vorgegeben ist eine Bebauungsdichte bis zu 0,4.

Auf dem eigenen Grundstück befinden sich ausreichend KFZ-Stellplätze.

Die Betriebskosten inklusive Versicherung betragen rund € 130,- brutto monatlich. Hinzu kommen Heiz- und Stromkosten nach Verbrauch.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Sabine Trampitsch

[+43 664 120 28 18](tel:+436641202818)

s.trampitsch@aktivit.org

+++ ENGLISH DESCRIPTION +++

This remarkable residence, situated in the enviable location of Turracherhöhe, offers an awe-inspiring panoramic view.

The house has been recently comprehensively renovated and is in excellent condition. The plot holds further potential for the establishment of an additional structure, with approved preliminary planning included.

Key features of this home:

- Stunning location with panoramic views in the sought-after Turracherhöhe.
- Walking distance to the ski lift and Turrachersee, perfect for sports enthusiasts.
- Beautiful nature at your doorstep with each season bringing its own highlights.
- 2 bathrooms, 4 bedrooms, and a spacious living room with an open kitchen.
- Approximately 100 m² living space + 50 m² basement + developed attic.
- Dreamy private garden featuring a fire pit, seating areas, and tree cover.
- Fully furnished with modern and stylish furnishings - available immediately.
- Additional building potential - submission planning included.

THE CHALET.

Spanning a total of approximately 151 m² usable space across three floors, the home also includes an expanded raw attic.

The ground and upper floors encompass around 101 m² of living space, complemented by a substantial basement of about 50 m². The attic has been developed, providing additional storage space or the potential to be used as a sleeping area.

The living areas are distributed over five rooms, including a large living and dining area with a kitchen and four bedrooms.

The house is outfitted with two bathrooms, one of which houses a WC, and a separate WC.

Each floor is easily accessible from a central hallway, with two upper-floor bedrooms offering access to a south-facing balcony of approximately 8 m². The ground floor living room opens up to a similarly oriented terrace.

CONDITION AND EQUIPMENT.

Constructed in 1978, this well-maintained home underwent a comprehensive renovation in 2018. Consequently, it is in very good condition.

The sale includes all furnishings and equipment, featuring a kitchenette equipped with electrical appliances and high-quality, stylish furniture.

The bathrooms are exclusively fitted with large format full tiling. The remaining areas of the home showcase high-quality wooden and parquet flooring. Heating is centrally supplied through a pellet heating system, complemented by a romantic fireplace in the living room.

The private garden hosts a seating group surrounding a fire pit, a revolving wooden gazebo, a small auxiliary building, and substantial tree cover.

THE PROPERTY.

The property is set on a plot of 1,204 m² as per the land register, designated entirely as "Building land - FWZ (Recreational residence)".

A building density of up to 0.4 is specified, with ample car parking spaces available on the property itself.

To answer further questions and for viewing appointments I am available daily - including weekends - from 8:00 a.m. to 10:00 p.m.

I look forward to hearing from you,

Sabine Trampitsch

[+43 664 120 28 18](tel:+436641202818)

s.trampitsch@aktivit.org

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <6.500m

Post <6.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap