

**Neuwertiges Wohnhaus, süd-westseitig überdachte  
Terrasse, Doppelcarport! Zweitwohnsitzfähig!**



**Objektnummer: 10843**

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger  
Immobilienmakler KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8950 Stainach-Pürgg                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2019                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 114,03 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,66                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 429.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 100,00 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



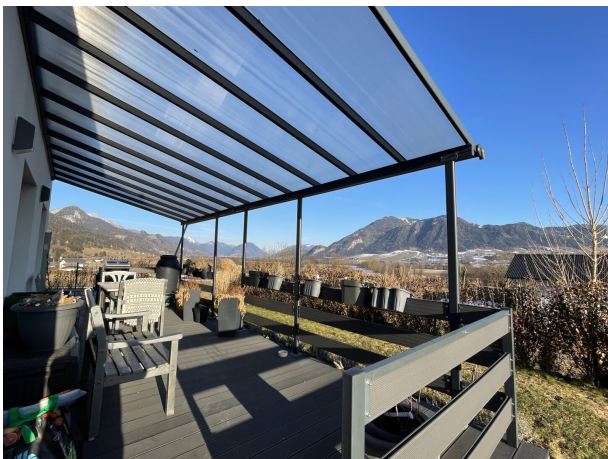
**Hans Jürgen Bacher**

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG  
Hauptstraße 3  
8940 Liezen





















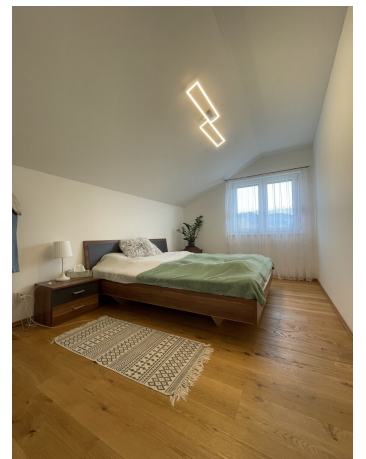




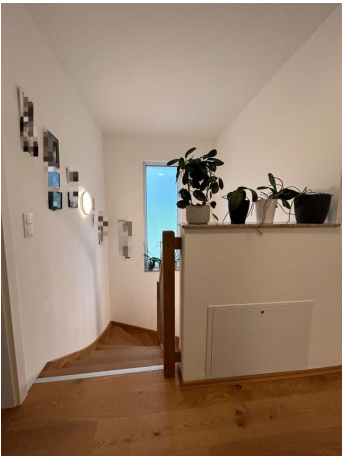








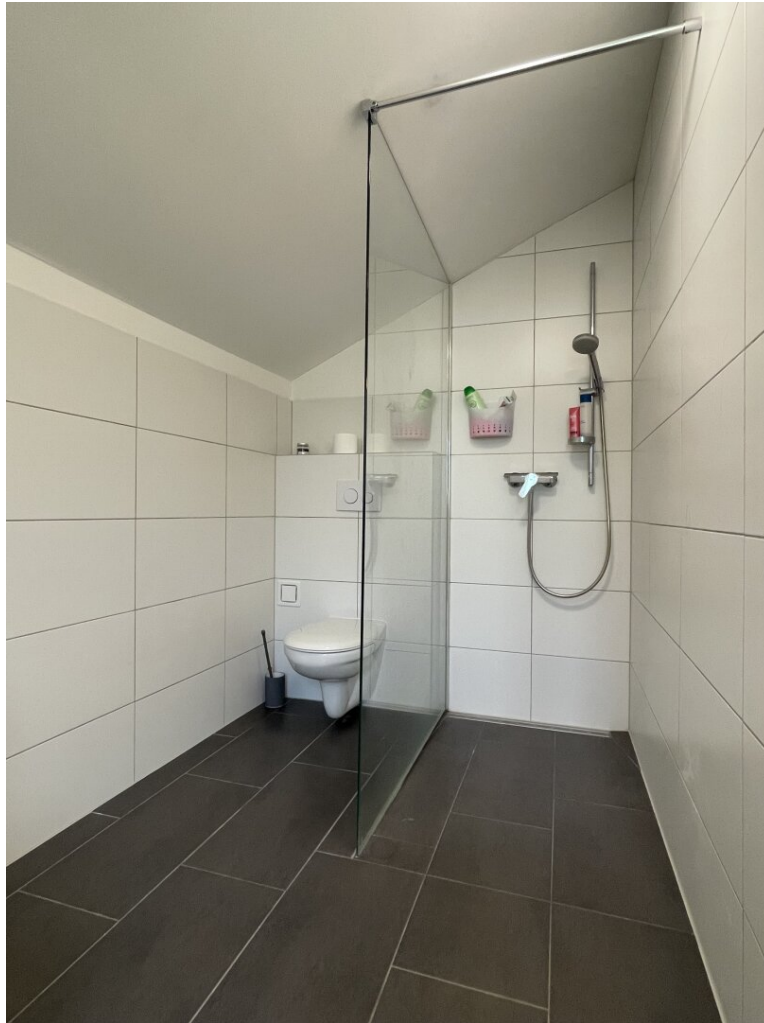








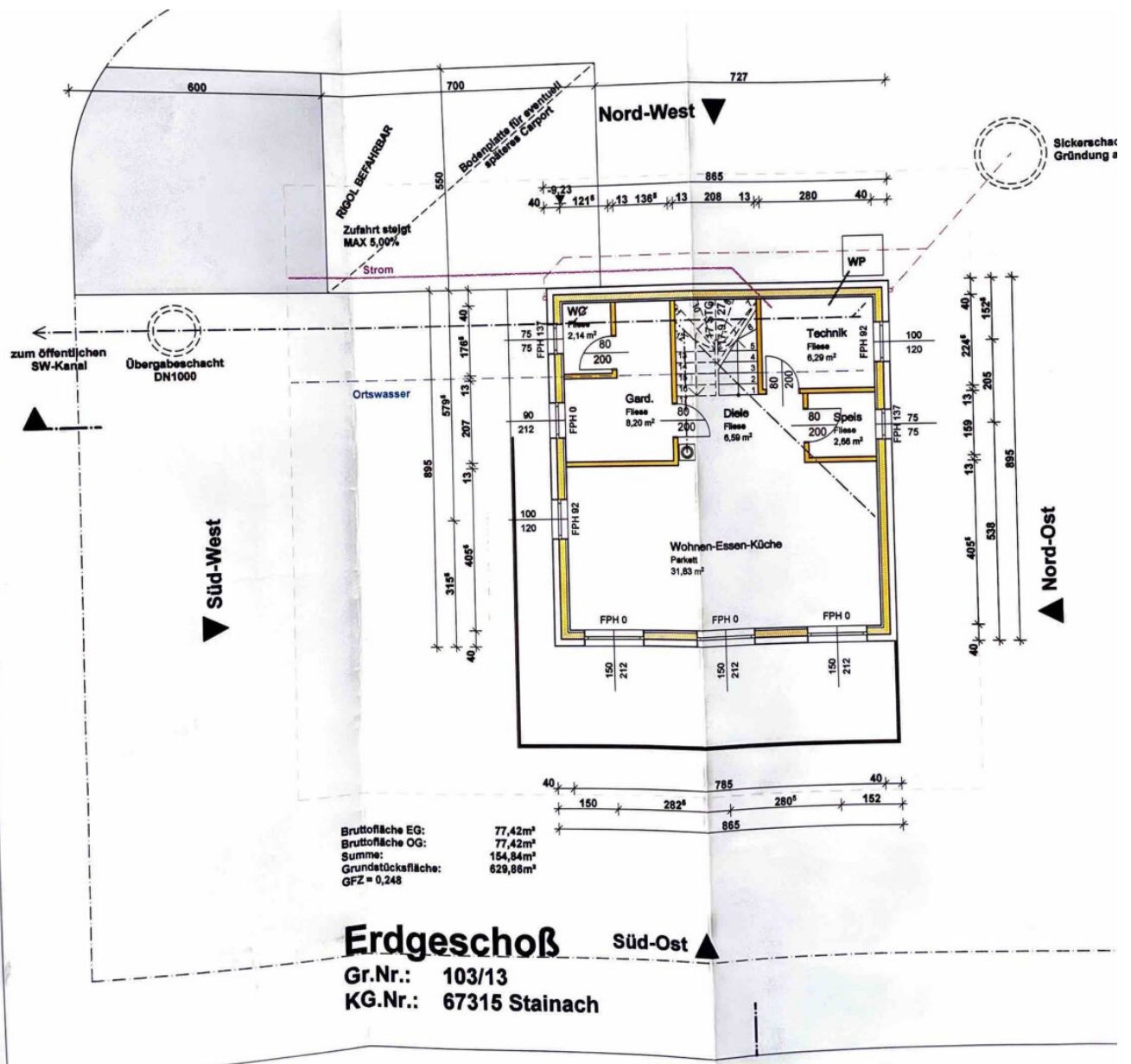






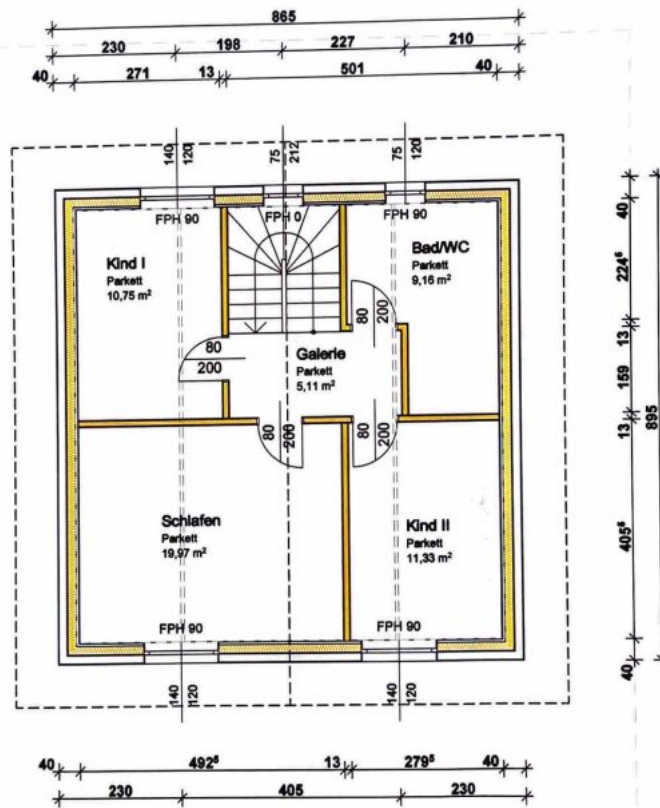








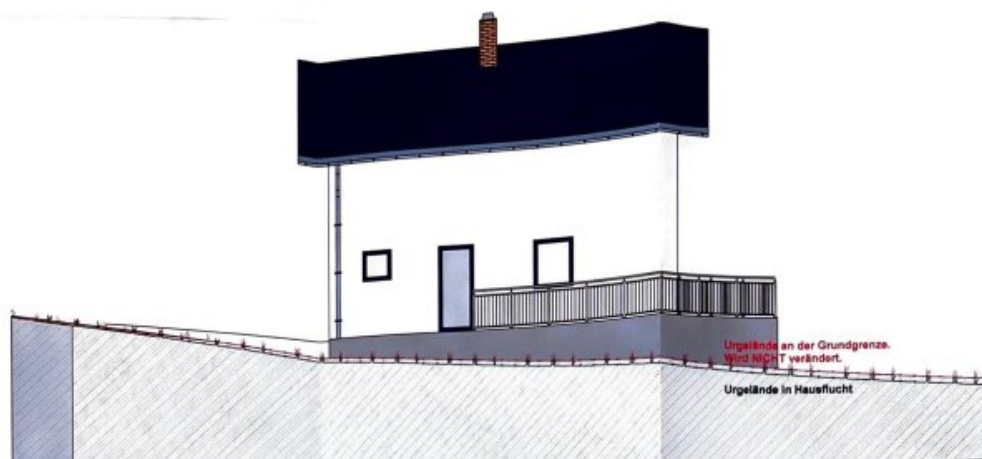
Nord-West ▼



▲ Nord-Ost

## Obergeschoß Süd-Ost ▲

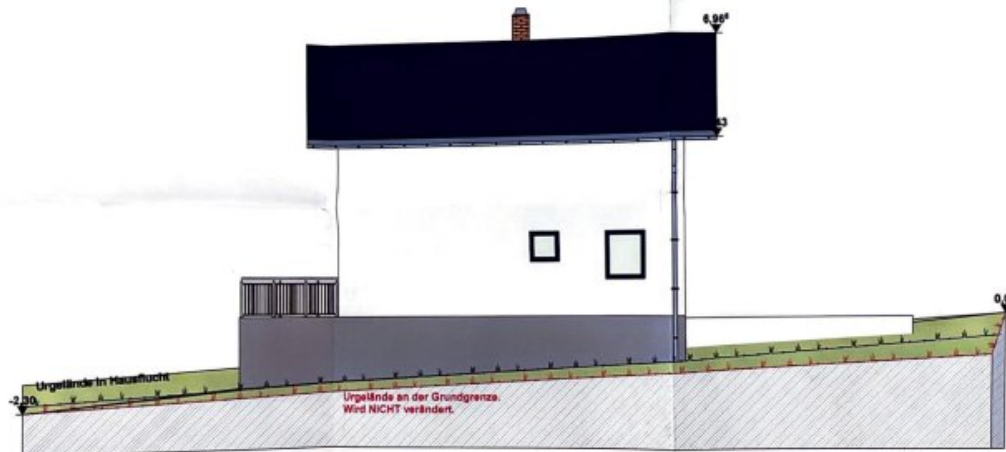
Gr.Nr.: 103/13  
KG.Nr.: 67315 Stainach



**Ansicht Süd-West**



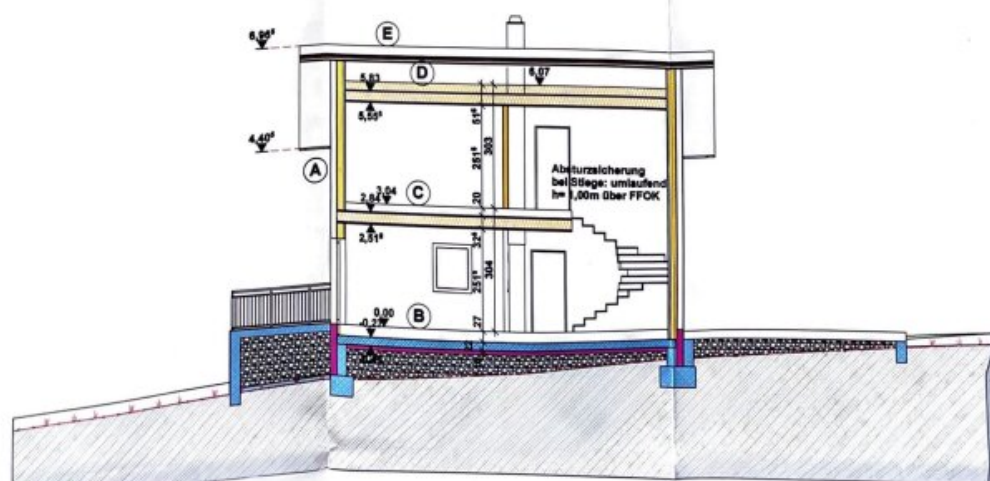
**Ansicht**



**Ansicht Nord-Ost**



**Ansicht**

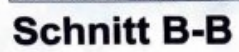


**Schnitt A-A**



**Schnitt**





KONTROLLIERT UND GEGEBENFALLS ABGEÄNDERT WERDEN.  
DIE U-WERTE DER BAUTEILE SOWIE DIE LAMDAWERTE DER  
EINZELNEN BAUSTOFFE BITTE AUS DEM ENERGIEAUSWEIS  
ENTNEHMEN.



PLAN  
BÜRO  
MAYR

# EINREICHPLAN

Neuerrichtung Einfamilienhaus

Marktgemeinde Steinach, Pürgg  
BAUWIT

GZ: .....

am 19. Jan. 2019 errichtet.

Bundesgebühr € 7,80

Verwaltungsabgabe € 5,-  
Unterschrift:

## PLANINHALT

Grundriss  
Schnitt  
Ansichten  
Lage

## GEBÄUDEKLASSE

|                                     |                          |                          |                          |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| GK1                                 | GK2                      | GK3                      | GK4                      | GK5                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

GR.ST.NR. 103/13 EZ: KG:67315  
Steinach

DATUM: 08.08.2018 GEZ.: ASt

PLANNR.: 2018-08-08-Einreichplan

MAßSTAB: 1:100, 1:500

DATEI: 2018-08-08-Einreichplan.pln

**+0,00 = 664,30 m.ü.A**

**Radonklasse 1**

BAUWERBER

GRUNDEIGENTÜMER

## PLANVERFASSER

Planbüro Mayr

Gewerbekammer  
9716 Hirschbach  
Telefon: +43 7248 / 93080  
E-Mail: office@plan-mayr.at  
www.plan-mayr.at



## BAUFÜHRER

Als befugter Bauführer wird die Übernahme der Überwachung der Bauausführung über das gesamte Bauvorhaben bestätigt.

## BAUBEHÖRDE

Dem gegenständlichen Bauvorhaben wird zugestimmt.

Baubewilligung erteilt

am 19. Jan. 2019

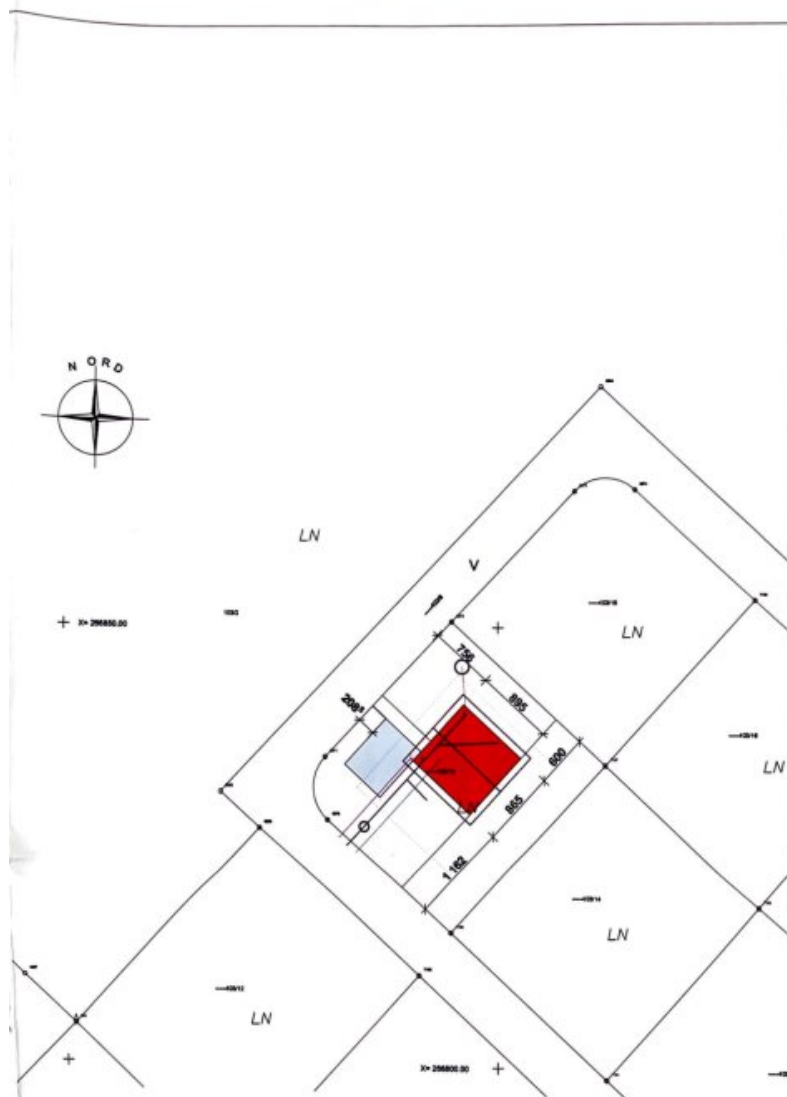
Der Bürgermeister:

*[Signature]*

DIESER PLAN IST EIN BEWILLIGUNGSPLAN UND  
DIENT ZUR BAUBEWILLIGUNG GEGENÜBER DER  
BAUBEHÖRDE! DIES IST KEIN AUSFÜHRUNGSPLAN!

DIESER PLAN IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DARF NUR NACH  
AUSDRÜCKLICHER EINWILLIGUNG WEITERGEGEBEN, VERVIELFÄLTIGT, VERBREITET  
ODER VERWENDET WEIDEN. UNSERE PLÄNE LIEGEN DEN AGS DES UNTERNEHMENS  
PLANBÜRO MAYR OG ZU GRUNDE. DIE AGS SIND ONLINE UNTER [www.plan-mayr.at](http://www.plan-mayr.at)  
EINSEHBAR ODER NACH NACHFRAGE UNTER +43 7248 / 93 080 ERHÄLTICH.





**(A)** 1,00cm Außenputzfassade  
16,0cm Wärmedämmung  
1,50cm Aussteifungsplatte  
16,0cm Riegelkonstr.  
dazw. Dämmung  
0,05cm Dampfbremse  
4,00cm Installationsebenes  
1,50cm GKF Feuerschutzplatte

**(D)** 16,0cm Dämmung  
2,50cm OSB-Platte  
24,0cm Deckenkonstr.  
dazw. Dämmung  
0,05cm Dampfbremse  
3,00cm Sparlattung  
1,50cm Gipskarton

**(B)** 1,50cm Belag  
8,00cm Estrich  
12,0cm EPS W25  
5,00cm Schüttung  
0,50cm Abdichtung  
25,0cm Stahlbetondecke  
14,0cm Dämmung

**(E)** 4,00cm Deckung (Ziegel)  
3,00cm Lattung  
5,00cm Konterlattung  
Dachhaut  
2,40cm Schalung  
16,0cm Sperrn (lt. Statik)

**(C)** 1,50cm Belag  
8,00cm Estrich  
5,00cm Trittschalldämmung  
5,50cm Schüttung  
2,50cm OSB-Platte  
24,0cm Deckenkonstr.  
dazw. Dämmung  
0,05cm Dampfbremse  
3,00cm Sparlattung  
1,50cm Gipskarton

**(F)** 4,00cm Deckung (Ziegel)  
3,00cm Lattung  
5,00cm Konterlattung  
Dachhaut  
2,40cm Schalung  
16,0cm Sperrn (lt. Statik)  
dazwischen Dämmung  
10,0cm Aufdopplung  
dazwischen Dämmung  
3,00cm Dampfsperre  
Sparlattung  
1,50cm Gipskarton

**BAUTEILEIGENSCHAFTEN SOWIE DEREN VERHALTEN IM BRANDFALL:  
MÜSSEN IN DER AUSFÜHRUNGSPLANUNG NOCHMAL  
KONTROLLIERT UND GEGEBENFALLS ABGEÄNDERT WERDEN.  
DIE U-WERTE DER BAUTEILE SOWIE DIE LAMBDAWERTE DER  
EINZELNEN BAUSTOFFE BITTE AUS DEM ENERGIEAUSWEIS  
ENTNEHMEN.**

# Objektbeschreibung

## Lage:

Dieses moderne und neuwertige Wohnhaus befindet sich in der Gemeinde [Stainach-Pürgg](#), im Ortsteil Niederhofen. Nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt, profitieren Sie hier von einer hervorragenden Anbindung und einer beeindruckenden Naturlandschaft.

## Immobilie:

Die attraktive Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit, sowohl als Haupt- als auch als Zweitwohnsitz zu dienen. Mit einer Wohn-Nutzfläche von 114 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von 630 m<sup>2</sup> besticht das Haus durch eine sonnige Lage und einen wunderschönen Weitblick in die umliegende Berglandschaft.

## Ausstattung:

Der großzügige Wohn-Ess-Küchenbereich bildet das Herzstück des Erdgeschosses und ermöglicht direkten Zugang zur großen, süd-westseitig überdachten Terrasse – ein herrlicher Ort, um die Sonne und den Ausblick zu genießen. Das Erdgeschoss umfasst eine praktische Speis, ein WC mit Fenster, eine Garderobe sowie einen Technikraum mit integrierter Waschküche.

Im Obergeschoss finden Sie drei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das familiengerechte Badezimmer ist mit einer Badewanne, Dusche und WC ausgestattet und verfügt ebenfalls über ein Fenster, das für eine angenehme Belüftung sorgt.

## Heizung und Ausstattung:

Das gesamte Haus ist mit einer Luftwärmepumpe und einer Fußbodenheizung ausgestattet und sorgt somit für ein behagliches Wohnklima. Helle, hochwertige Materialien wie Parkettböden und Fliesen verleihen dem Objekt eine stilvolle Atmosphäre. Die Fenster sind mit Außenjalousien ausgestattet, die sowohl für Lichtschutz als auch für zusätzlichen Komfort sorgen.

## Außenbereich:

Ein Doppelcarport bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge, während der Garten genügend Raum zum Entspannen und Spielen für die ganze Familie bietet.

## Freizeitmöglichkeiten:



Besuchen Sie das schöne [Schloss Trautenfels](#), das für seine beeindruckende Architektur und den herrlichen Ausblick bekannt ist. Die Ortschaft [Pürgg](#), auch bekannt als „Das Kripperl von der Steiermark“, ist ebenfalls in der Nähe und lädt zu gemütlichen Spaziergängen ein.

### **Distanz zu beliebten Ausflugszielen:**

Den wärmsten Alpenmoorsee der Steiermark, den [Putterersee](#), erreichen Sie in ca. 8 Minuten. Die wunderschönen Seen des [Salzkammerguts](#) sind von hier aus leicht erreichbar. Der [Altaussee See](#) ist nur etwa 15 Minuten mit dem Auto entfernt, der [Grundlsee](#) liegt in rund 20 Minuten Entfernung und zum [Topfsee](#) gelangen Sie in etwa 25 Minuten. Diese traumhaften Seen laden in den Sommertagen zum Baden, Segeln und Wandern ein und bieten im Winter zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Die schneesicheren Skigebiete Tauplitz, Riesneralm und Planneralp sind nur 15 bis 30 Autominuten entfernt. Der Hauser Kaibling und das bekannte Skigebiet Schladming sind ebenfalls schnell erreichbar und bieten erstklassige Pisten für Winter- und Skiurlauber.

Darüber hinaus sind der [Golf & Landclub Ennstal](#) und der [Golf & Countryclub Schloss Pichlarn](#) in nur etwa 12 Minuten erreichbar.

Für die warmen Monate steht Ihnen in Stainach ein [Freibad](#) zur Verfügung, das ideale Bedingungen zum Schwimmen und Entspannen bietet.

### **Zusammenfassung:**

Dieses neuwertige Wohnhaus in Stainach-Pürgg, Niederhofen, erfüllt alle Ihre Wohntraum-Vorstellungen: eine sonnige Lage mit traumhaftem Ausblick, eine durchdachte Raumaufteilung sowie die Möglichkeit, es als Zweitwohnsitz zu nutzen. Die hervorragenden Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung, einschließlich der Nähe zu den schönen Seen des Salzkammerguts, machen das Angebot besonders attraktiv. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap