

## **Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Bergblick in Oberalm**



**Objektnummer: 506/1501**

**Eine Immobilie von A. Pilz Immobilien und Bauträger GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 5411 Oberalm                            |
| Baujahr:                      | 2001                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 170,00 m <sup>2</sup>                   |
| Nutzfläche:                   | 230,00 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 5,50                                    |
| Bäder:                        | 3                                       |
| WC:                           | 3                                       |
| Balkone:                      | 2                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 4                                       |
| Keller:                       | 50,00 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,26                                    |
| Kaufpreis:                    | 987.000,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manfred Holzer**

A. Pilz Immobilien und Bauträger GmbH  
Kornsteinplatz 10

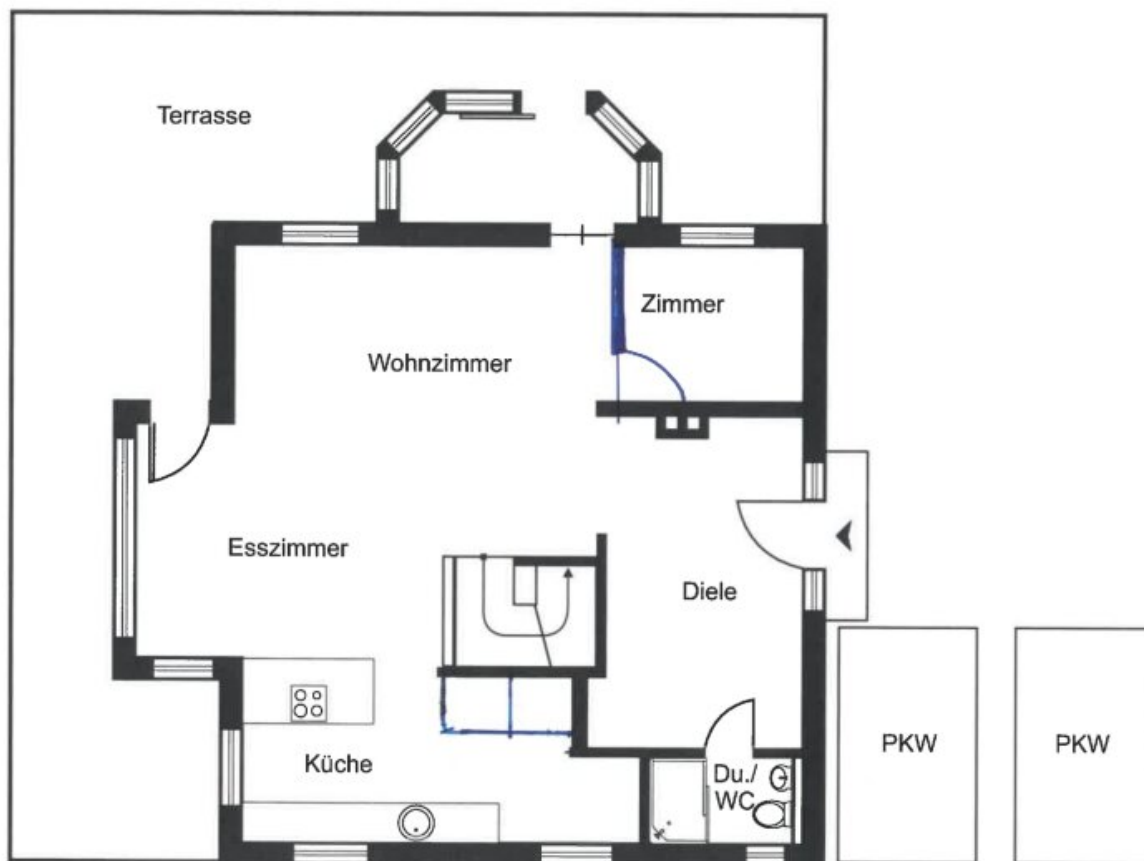


Wir haben nicht nur die **richtige Immobilie**,  
sondern auch die **passende Finanzierung**.

- Keine 20 % Mindest-Eigenmittel
- Seriöses Kreditinstitut
- Keine Bearbeitungs- und Kontoführungsgebühren
- Fixzinsen auf 10 Jahre

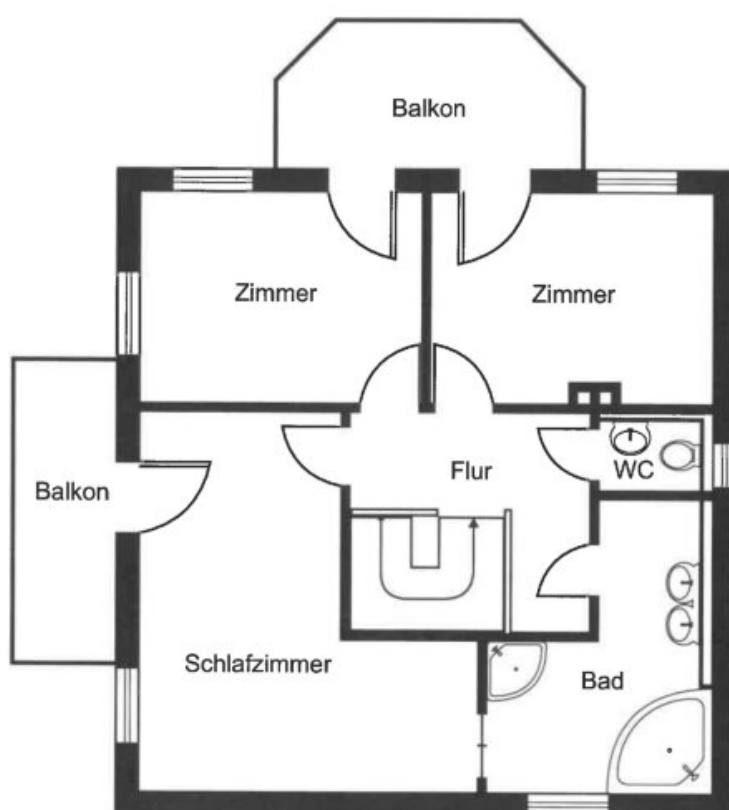


**PILZ & PARTNER**  
mensch. wert. immobilie.



Erdgeschoss

Nicht maßstabsgetreu, dient nur zur Orientierung.



Obergeschoss

Nicht maßstabsgetreu, dient nur zur Orientierung.

## Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2001 errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch zeitlose Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und die begehrte Lage in der familienfreundlichen Gemeinde Oberalm im Tennengau.

### Aufteilung:

- **Erdgeschoss:** Großzügiger Eingangsbereich, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Wintergarten und Essplatz, Terrasse, zusätzliches Zimmer (Homeoffice/Gästezimmer), Gästebad mit Dusche und separates WC.
- **Obergeschoss:** Drei Schlafzimmer mit Balkonen, Masterbedroom mit direktem Zugang zum Bad (Dusche, Eckbadewanne, Doppelwaschtisch).
- **Untergeschoss:** Wohnlich ausgebaut, beheizt, mit Bad (Dusche, WC) – ideal für Gäste oder Hobbys.
- **Außenbereich:** Pflegeleichte Holzterrasse und gepflasterter Vorplatz.

### Lage:

Ruhige Sackgasse in Oberalm, mit exzellenter Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Natur- und Sportliebhaber genießen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

### Besonderheiten:

Das Haus benötigt einige kosmetische Reparaturen, insbesondere in der Küche sowie an Fenstern und Jalousien. Mit überschaubarem Aufwand lässt es sich wieder in einen Top-Zustand versetzen.

### Fazit:

Ein ideales Zuhause für Familien mit Kindern, das durch großzügigen Wohnkomfort, viel Platz und eine hervorragende Lage punktet.

Auf Ihre Anfrage erhalten Sie unmittelbar und ohne Wartezeit ein Exposé mit weiteren Fotos, Plan und allen Detailinformationen zugesandt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.