

**Wohnhaus mit malerischem Ausblick auf die umliegende Bergregion, Pool, Doppelcarport, Terrasse, voll unterkellert! ZWEITWOHNSITZFÄHIG!**



**Objektnummer: 10931**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8962 Gröbming
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	133,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Keller:</b>	66,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	679.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

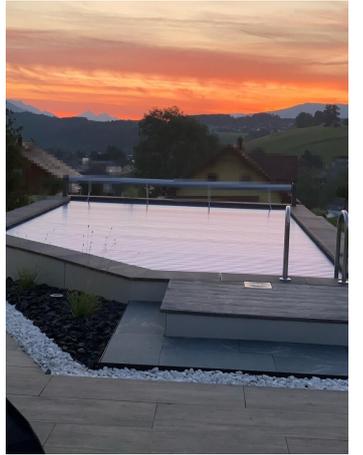


**Hans Jürgen Bacher**

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG  
Hauptstraße 3  
8940 Liezen







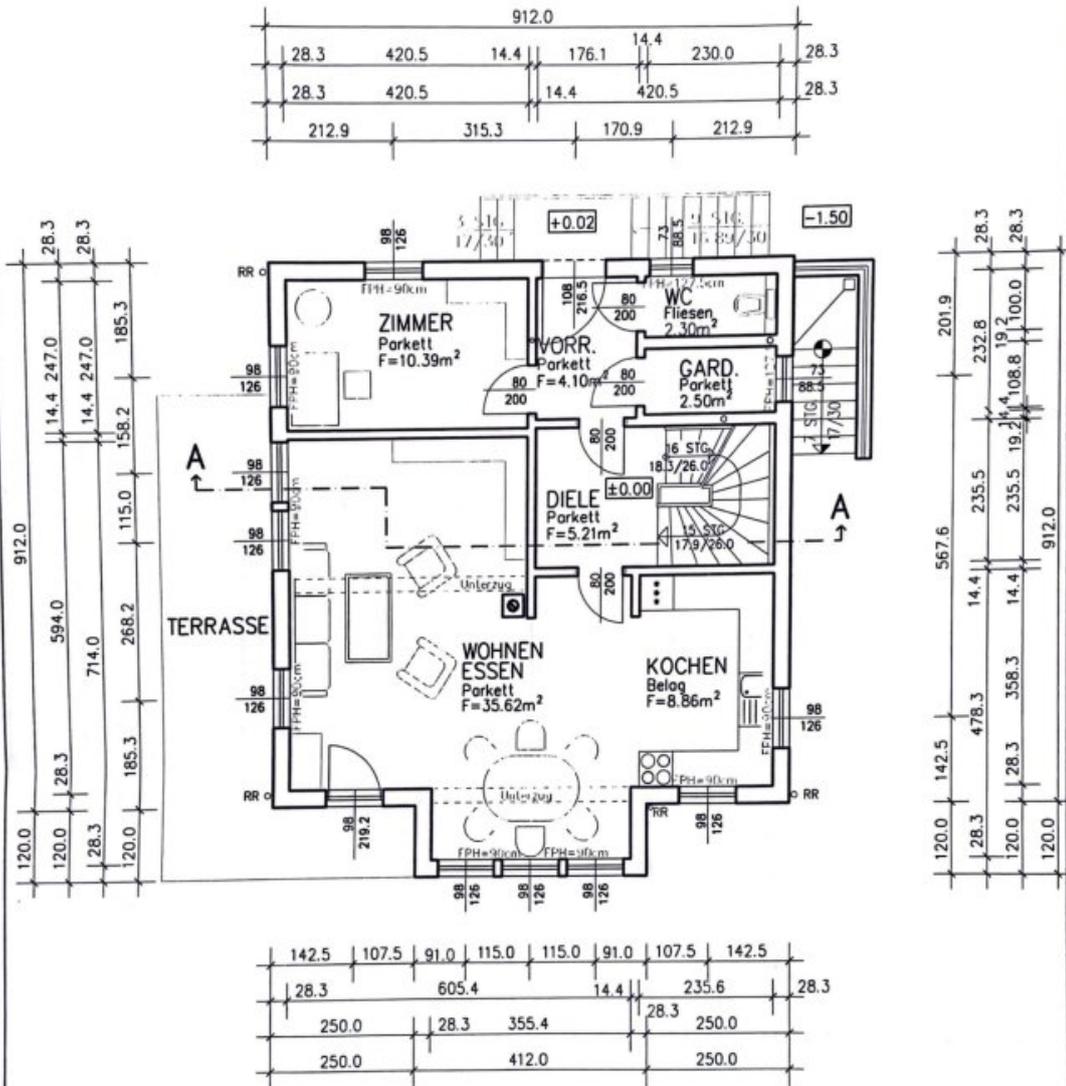






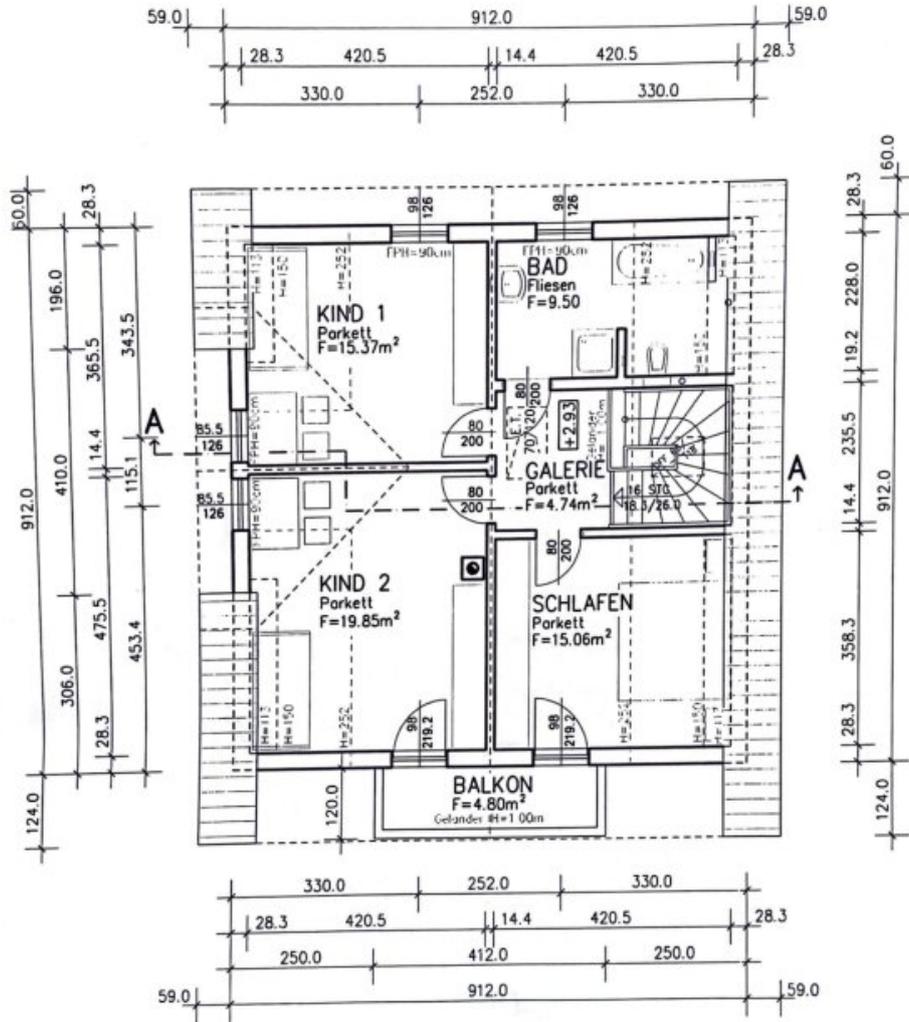






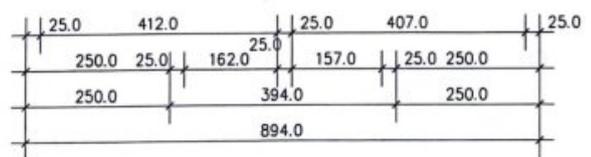
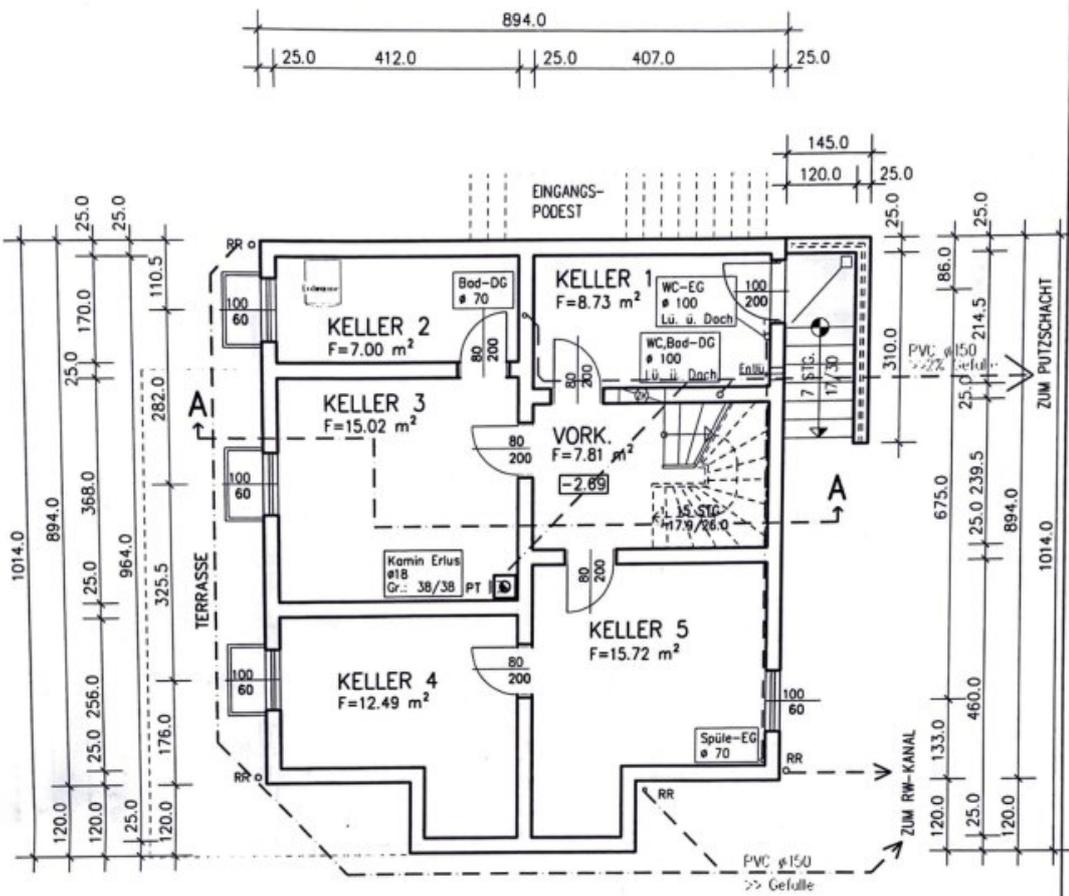
Bebaute Fläche:	88.12 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche EG:	68.98 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche DG:	64.52 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche Gesamt:	133.50 m <sup>2</sup>

Bauherr:	Darstellung:	Maßstab:	gezeichnet:	Datum:	Seite:
A.NR.: 612632	ERDGESCHOSS	1:100	M.T.	01.08.2006	6/11



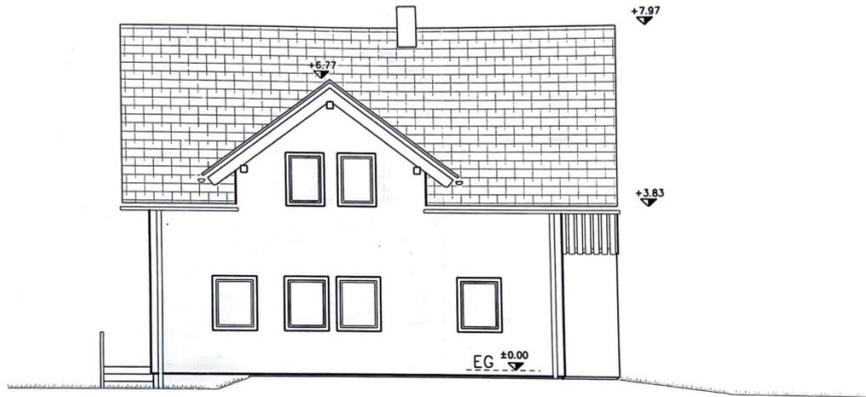
Wohnnutzfläche:  $64.52\text{m}^2$

Bauherr: A.NR.: 612632	Darstellung: Dachgeschoss	Maßstab: 1:100	gezeichnet: M.T.	Datum: 01.08.2006	Seite: 7/11
---------------------------	------------------------------	-------------------	---------------------	----------------------	----------------

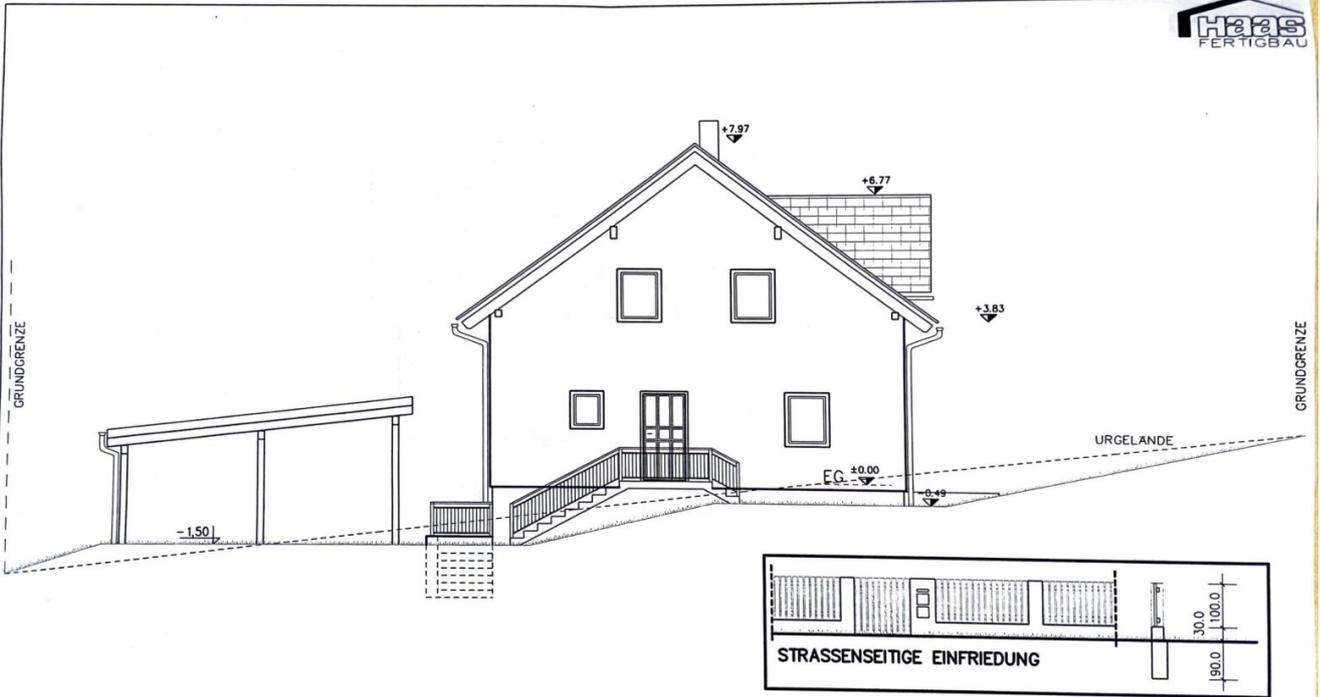


Nutzfläche: 66.77 m<sup>2</sup>

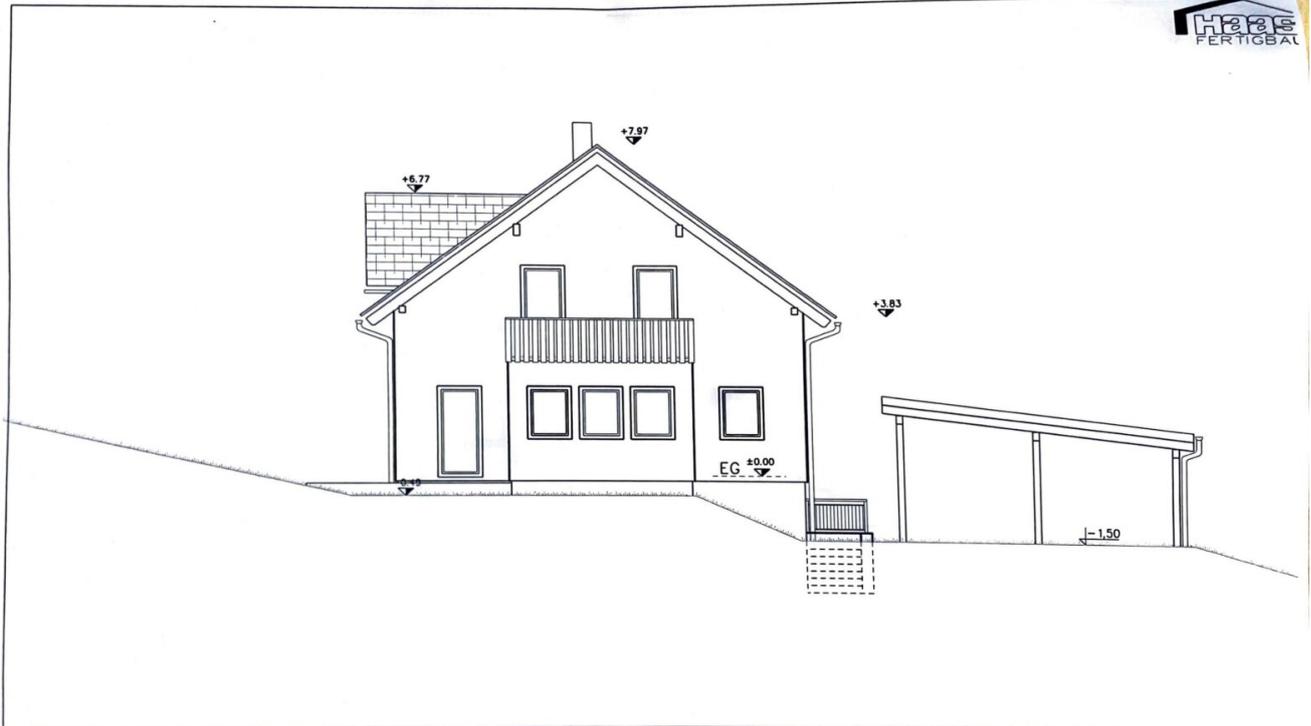
Bauherr:	Darstellung:	Maßstab:	gezeichnet:	Datum:	Seite:
A.NR.: 612632	Kellergeschoss	1: 100	M. T.	01.08.2006	5/11



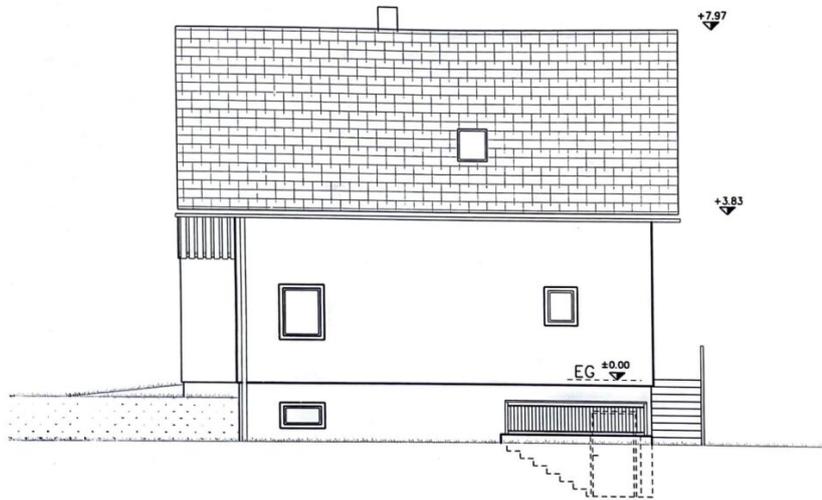
Bauherr:	Darstellung:	Maßstab:	gezeichnet:	Datum:	Seite:
A.NR.: 612632	WEST-Ansicht	1:100	M. T.	01.08.2006	9/11



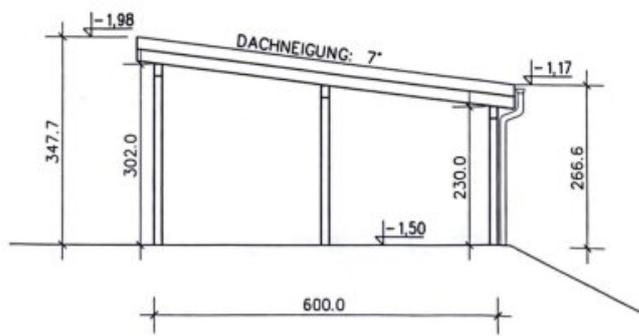
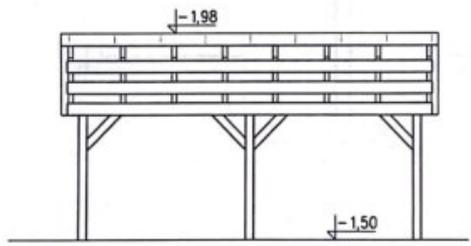
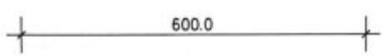
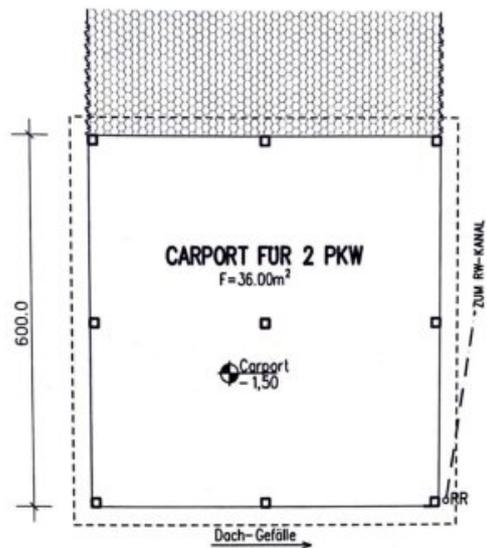
Bauherr: A.NR.: 612632	Darstellung: NORD-Ansicht	Maßstab: 1:100	gezeichnet: M. T.	Datum: 01.08.2006	Seite: 8/11
---------------------------	------------------------------	-------------------	----------------------	----------------------	----------------



Bauherr:	Darstellung:	Maßstab:	gezeichnet:	Datum:	Seite:
A.NR.: 612632	SUD-Ansicht	1:100	M. T.	01.08.2006	10/11



Bauherr:	Darstellung:	Maßstab:	gezeichnet:	Datum:	Seite:
A.NR.:612632	OST-Ansicht	1:100	M.T.	01.08.2006	11/11

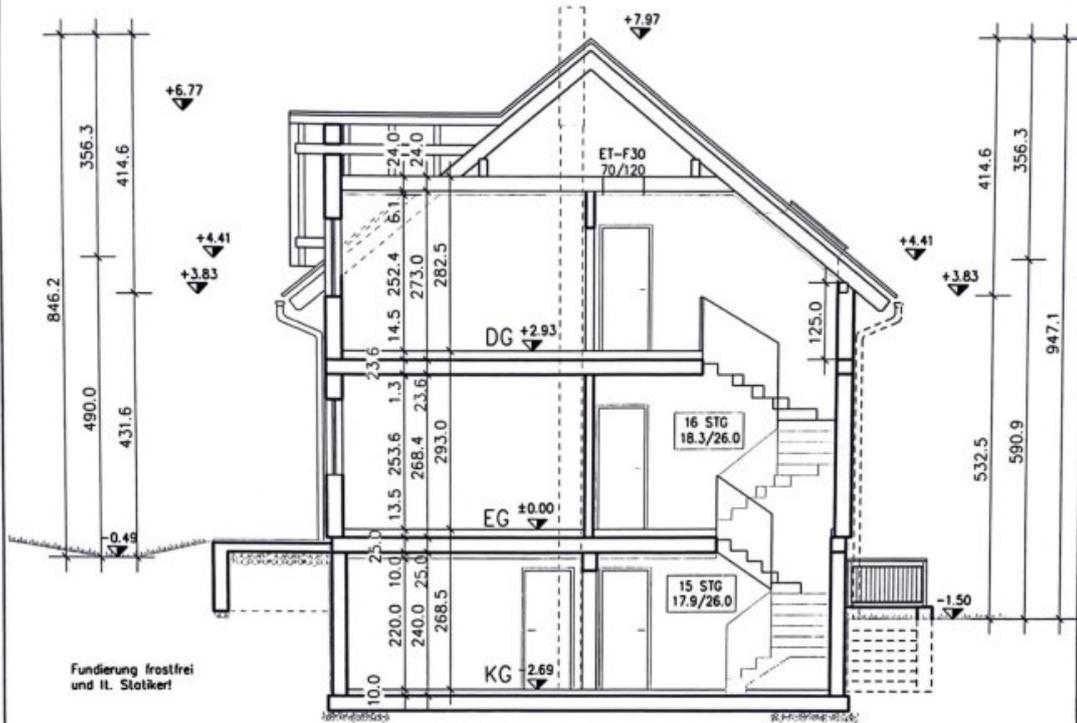


Bauherr:	Darstellung:	Maßstab:	gezeichnet:	Datum:	Seite:
A.NR.: 612632	Carport	1:100	M. T.	01.08.2006	4/11

DACHEINDECKUNG: Betondachsteine  
 DACHNEIGUNG: 38°  
 KNIESTOCK (Rohbaumaß): 125 cm

II. ONORM 1991-1-3  
 SCHNEELAST s/k: 4,15 KN/m<sup>2</sup>

LEIFERTE  
 FERTIGBAU



## SCHNITT

### KELLERBODEN:

15.0 mm Belag  
 50.0 mm Estrich  
 30.0 mm Wärmedämmung  
 10.0 mm Abdichtung  
 250.0 mm Fundamentplatte  
 Folie  
 250.0 mm Rollierung

### KELLERAUSSENWAND:

50.0 mm Schutzplatten  
 Abdichtung  
 250.0 mm Betonschalsteine  
 5.0 mm Spachtelung

### KELLERDECKE:

15.0 mm Belag  
 70.0 mm Estrich  
 PAE-Folie  
 50.0 mm Styropor PS20+PS30  
 250.0 mm Fertigteildecke  
 100.0 mm Teil Kellerdämmplatten

### INNENWAND:

12.5 mm GKB-Platte  
 13.0 mm Spanplatte V20 E1  
 92.0 mm Holzriegelkonstruktion  
 70.0 mm Mineralwolle  
 13.0 mm Spanplatte V20 E1  
 12.5 mm GKB-Platte

### AUSSENWAND:

4.0 mm Kunstharz-Reibputz auf  
 Spachtelung auf Glas-  
 seidengewebe auf Spachtelung  
 100.0 mm Hartschaumplatte schw. entflb.  
 13.0 mm Spanplatte V100 G E1  
 140.0 mm Holzriegelkonstruktion  
 2x70.0 mm Mineralwolle doz.  
 PAE-Folie  
 13.0 mm Spanplatte V20 E1  
 12.5 mm GKB-Platte

### EG - DECKE :

15.0 mm Belag  
 70.0 mm Estrich  
 PAE-Folie  
 20.0 mm Trittschalldämmplatte  
 40.0 mm Polystyrol EPSW 20  
 16.0 mm Spanplatte  
 200.0 mm Deckenbalken  
 140.0 mm Mineralwolle doz.  
 PAE-Folie  
 20.0 mm Streuschalung  
 12.5 mm GKF-Platte geschraubt

### DG - DECKE:

240.0 mm Zange  
 240.0 mm Mineralwolle doz.  
 PAE-Folie  
 2x24.0 mm Lattenrost  
 12.5 mm GKF-Platte geschraubt

### EG - DECKE :

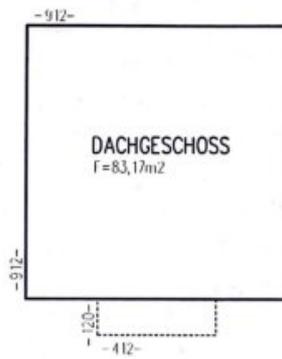
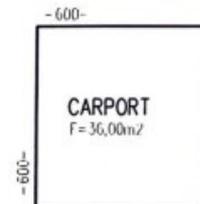
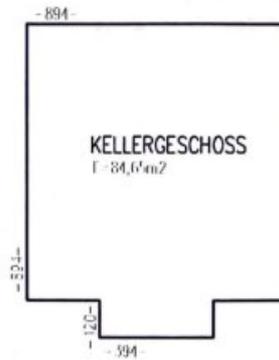
über dem Erker:  
 Lattenrost  
 Lattung  
 Folie  
 16.0 mm Polystyrol EPSW 20  
 16.0 mm Spanplatte  
 240.0 mm Deckenbalken  
 240.0 mm Mineralwolle doz.  
 PAE-Folie  
 20.0 mm Streuschalung  
 12.5 mm GKF-Platte geschraubt

### DACHSCHRAGE:

Betondachsteine  
 30.0 mm Lattung  
 50.0 mm Konterlattung  
 diffusionsoffene Folie  
 18.0 mm Schalung  
 240.0 mm Sparren  
 240.0 mm Mineralwolle doz.  
 PAE-Folie  
 2x24.0 mm Lattenrost  
 12.5 mm GKF-Platte geschraubt

Bauherr:	Darstellung:	Maßstab:	gezeichnet:	Datum:	Seite:
A.NR.: 612632	SCHNITT A-A	1:100	M.T.	01.08.2006	3/11
BV:					





$$\text{Bebauungsgrad} = \frac{\text{Verbaute Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{88,12}{756} = \underline{\underline{0,12}}$$

$$\text{Bebauungsdichte} = \frac{\text{Bgl. (EG+DG)}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{(88,12 + 83,17)}{756} = \underline{\underline{0,23}}$$

Bauherr:	Darstellung:	Maßstab:	gezeichnet:	Datum:	Seite:
A.NR.: 612632	Bruttogeschossflächen	1: 200	M. T.	01.08.2006	

# EINREICHPLAN

ÜBER DEN Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport

BAUWERBER:

WOHNHAFT IN:

BAUORT: 8962 Gröbming (Stmk)

GST.NR:

BAUWERBER:

GRUNDEIGENTÜMER:

BAUFÜHRER FUNDAMENT, KELLER:

BAUAUSFÜHRENDE FIRMA FÜR DAS FERTIGHAUS UND PLANVERFASSER:

**HOLZBAU-Fertighaus**

HOLZBAUWERK G.m.b.H. & Co KG.

Postfach 62  
8263 GRÖBSWILFERSDORF  
Tel. 0 33 65 / 666-0

ES WIRD BESTATIGT, DASS ALLE BAURECHTLICHEN ANFORDERUNGEN EINGEHALTEN WERDEN.

BAUBEHORDE:

LEGENDE:



BETON



HOLZ



BESTAND



STAHLBETON



ZIEGEL



ABBRUCH

LAGEPLAN



NEUBAU



BESTAND



ABBRUCH

GRUNDRISSE

M=1:100

SCHNITT

M=1:100

ANSICHTEN

M=1:100

LAGEPLAN

M=1:500

GEZEICHNET:

DATUM: 01.08.2006

## Objektbeschreibung

**Objektbeschreibung:** Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in [Gröbming](#) – einem idyllischen Ort, der für seine sonnige und ruhige Lage bekannt ist. Dieses liebevoll gestaltete Wohnhaus aus dem Jahr 2007 bietet Ihnen eine Wohnfläche, die sowohl Komfort als auch Funktionalität vereint. Die Immobilie erstreckt sich über mehrere Ebenen und ist voll unterkellert, was Ihnen zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse bietet. Außerdem ist das Wohnhaus mit einer modernen Alarmanlage ausgestattet, die Ihnen extra Sicherheit und ein verbundenes Gefühl von Geborgenheit gibt.

**Lage:** Das Wohnhaus befindet sich in einer **traumhaften Lage** mit einem atemberaubenden Weitblick auf die umliegenden Berge. Die ca. 40 m<sup>2</sup> große, süd-ostseitige Terrasse, die 2018 neu gestaltet wurde, lädt dazu ein, die Sonne in vollen Zügen zu genießen. Ein Pool, der 2020 gebaut wurde, sorgt für entspannende Stunden an heißen Sommertagen. Das Grundstück bietet Platz für bis zu 6 Autos, darunter ein Doppelcarport.

**Ausstattung:** Das Haus besticht durch einen großzügigen, offenen Wohn-Ess-Küchenbereich, der mit einer hochwertigen Küche und einem gemütlichen Kamin ausgestattet ist. Von hier gelangen Sie direkt auf die große Terrasse – der perfekte Ort für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Im Erdgeschoss finden Sie zudem ein weiteres Zimmer, eine Garderobe, einen Vorraum und ein WC.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei lichtdurchflutete Zimmer, ein großes Bad mit Dusche und WC sowie eine Galerie. Zwei der Zimmer bieten Zugang zu einem weiteren Balkon, der Ihnen den Blick auf die beeindruckende Berglandschaft eröffnet. Die hellen und freundlichen Räume sind mit Parkettböden und Fliesen ausgestattet, und die Fenster sind mit außenliegenden Rollläden versehen.

Im Kellergeschoss erwartet Sie ein Wellnessbereich mit Badewanne und Infrarotkabine, ideal zum Entspannen nach einem aktiven Tag in der Natur.

**Energieeffizienz:** Das Haus ist mit einer modernen Erdwärme-Heizung ausgestattet, die über Flächenkollektoren betrieben wird. Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 5-6 kW/p, die 2020 installiert wurde, sorgt für eine umweltfreundliche Energieversorgung.

**Umgebung und Freizeitmöglichkeiten:** [Gröbming](#) ist nicht nur ein Ort der Ruhe, sondern auch ein heilklimatischer Kurort, der Ihnen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Die umliegenden Skigebiete, wie [Hauser Kaibling](#), [Schladming](#), [Riesneralm](#) und [Planneralm](#), sind nur wenige Kilometer entfernt und bieten ideale Bedingungen für Wintersportler. Für Wanderfreunde stehen der [Stoderzinken](#), der Hausberg von Gröbming, sowie zahlreiche Wanderwege zur Verfügung, darunter die beliebten Routen zum [Friedenskircherl](#) und dem [Rossegger-Denkmal](#).

Radfahrer kommen ebenfalls auf ihre Kosten, da die Region viele gut ausgebaute Radwege bietet. Zudem lockt der [größte Kletterpark Österreichs](#) sowie eine spektakuläre [Zipline](#) Abenteuerlustige in die Region. Ein öffentliches [Schwimmbad in Gröbming](#) rundet das Freizeitangebot ab und sorgt für Badespaß in den warmen Monaten.

**Fazit:** Dieses Wohnhaus in Gröbming bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, einen Zweitwohnsitz in einer der schönsten Regionen Österreichs zu erwerben. Genießen Sie die Natur, die Ruhe und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die dieser heilklimatische Kurort zu bieten hat. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap