# "Diskrete Vermarktung" Exklusive Immobilie mit Wintergarten auf großzügigem Grundstück - 2 Wohneinheiten möglich - Dachstein-Tauernregion

**Objektnummer: 6154/465**

**Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Landhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8960 Öblarn |
| **Baujahr:** | 1979 |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 170,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 214,00 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 4 |
| **Keller:** | 147,00 m² |

## Ihr Ansprechpartner

**Marion Handler**

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +436607950414
H 0660 79 50 414

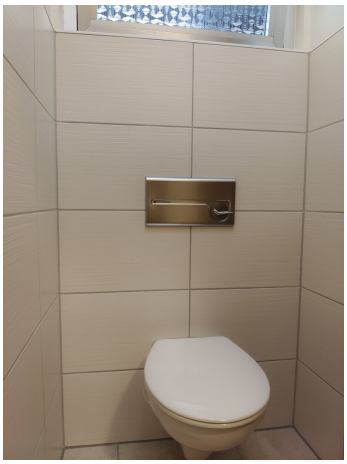
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

CR

Christian Rossik

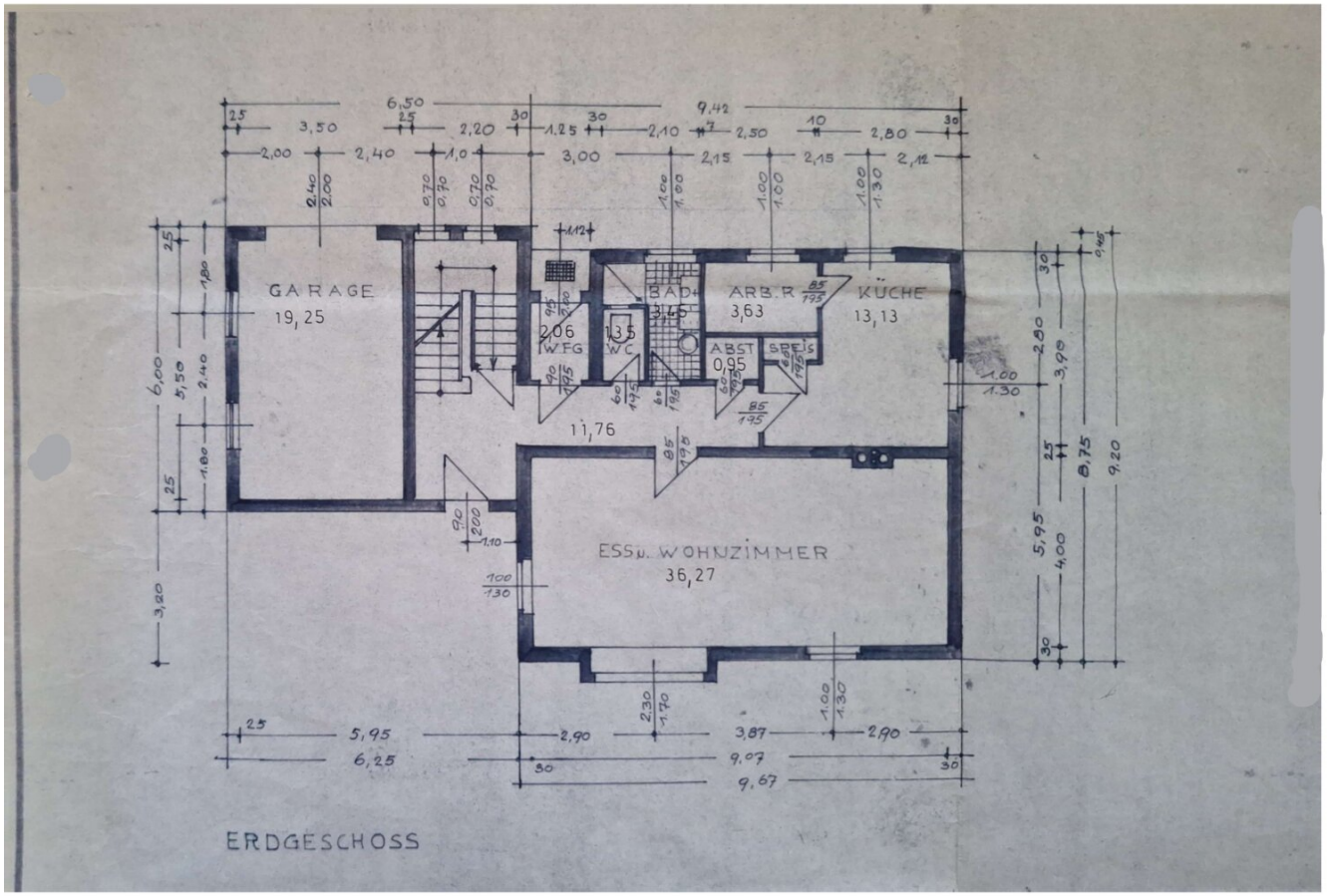
Immobilien

Miele



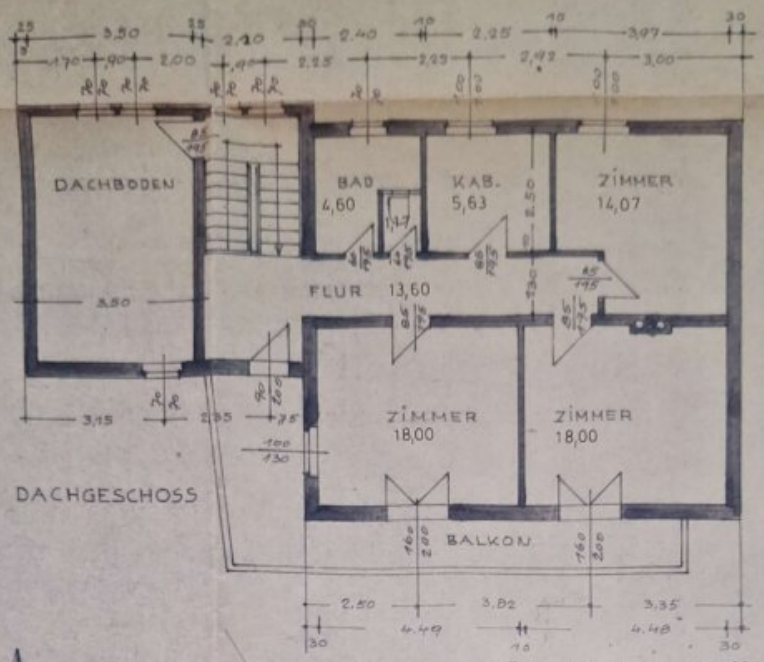
BERENSON

Hoval
MultiJet




ERDGESCHOSS

CHT



Baubewilligung erteilt am 14.9.1976
mit Bescheid Zl.131/9 K/8-1976

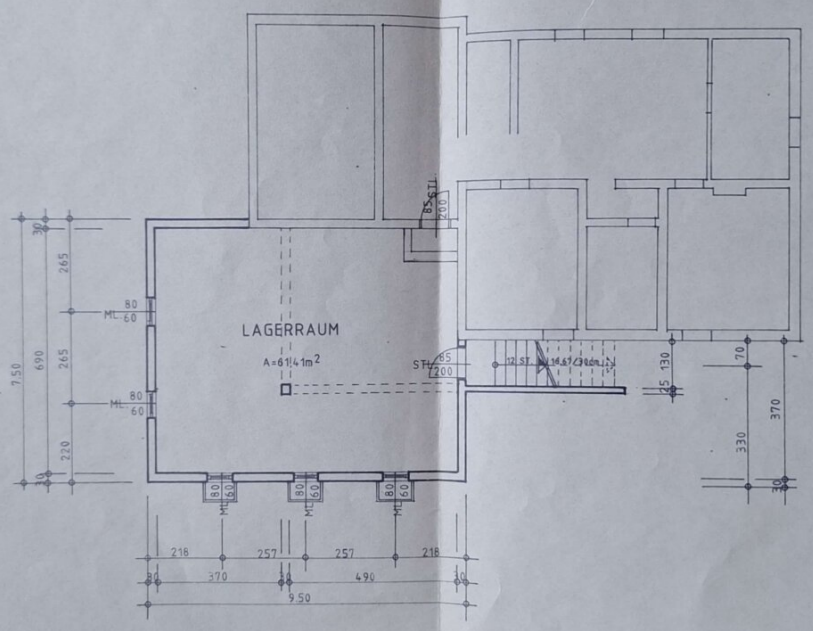
Der Bürgermeister:

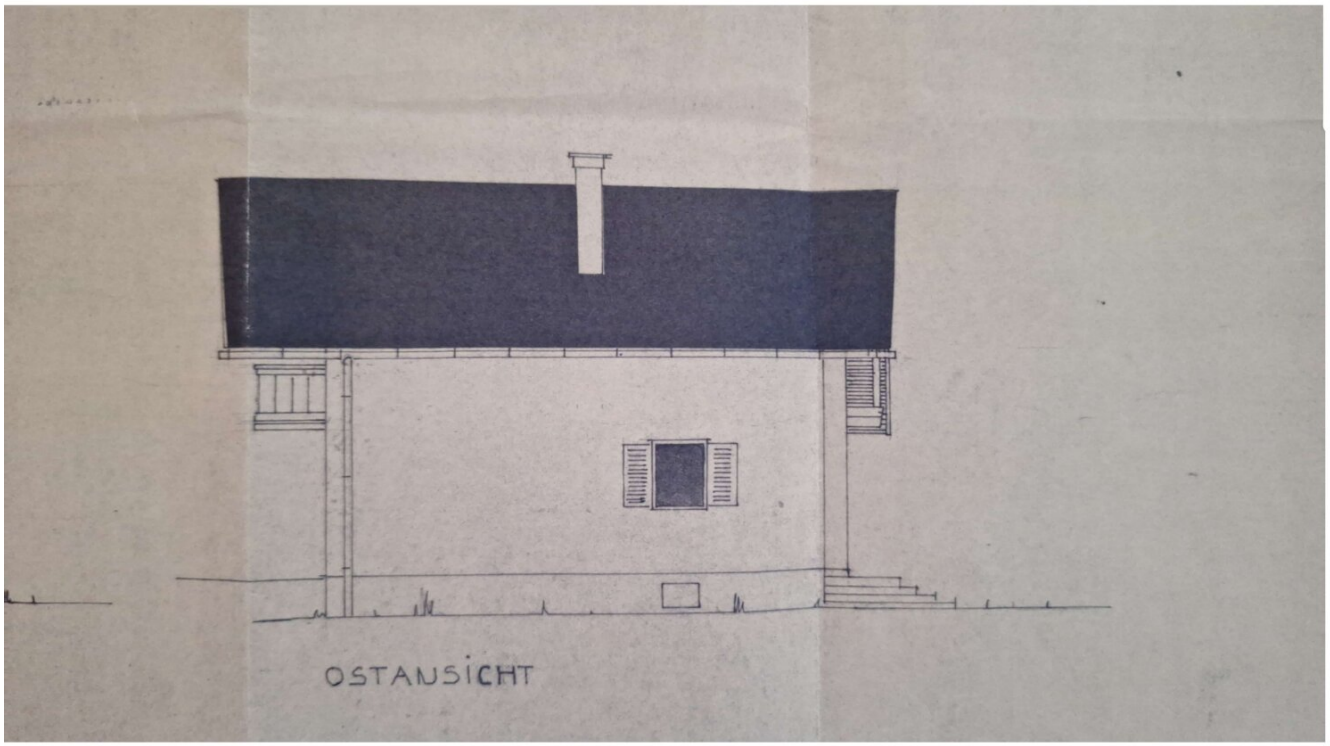
DER BAUVERHANDLUNG
WIDMUNGSVERHANDLUNG
VORGELEGEN AM 15. Juni 1976

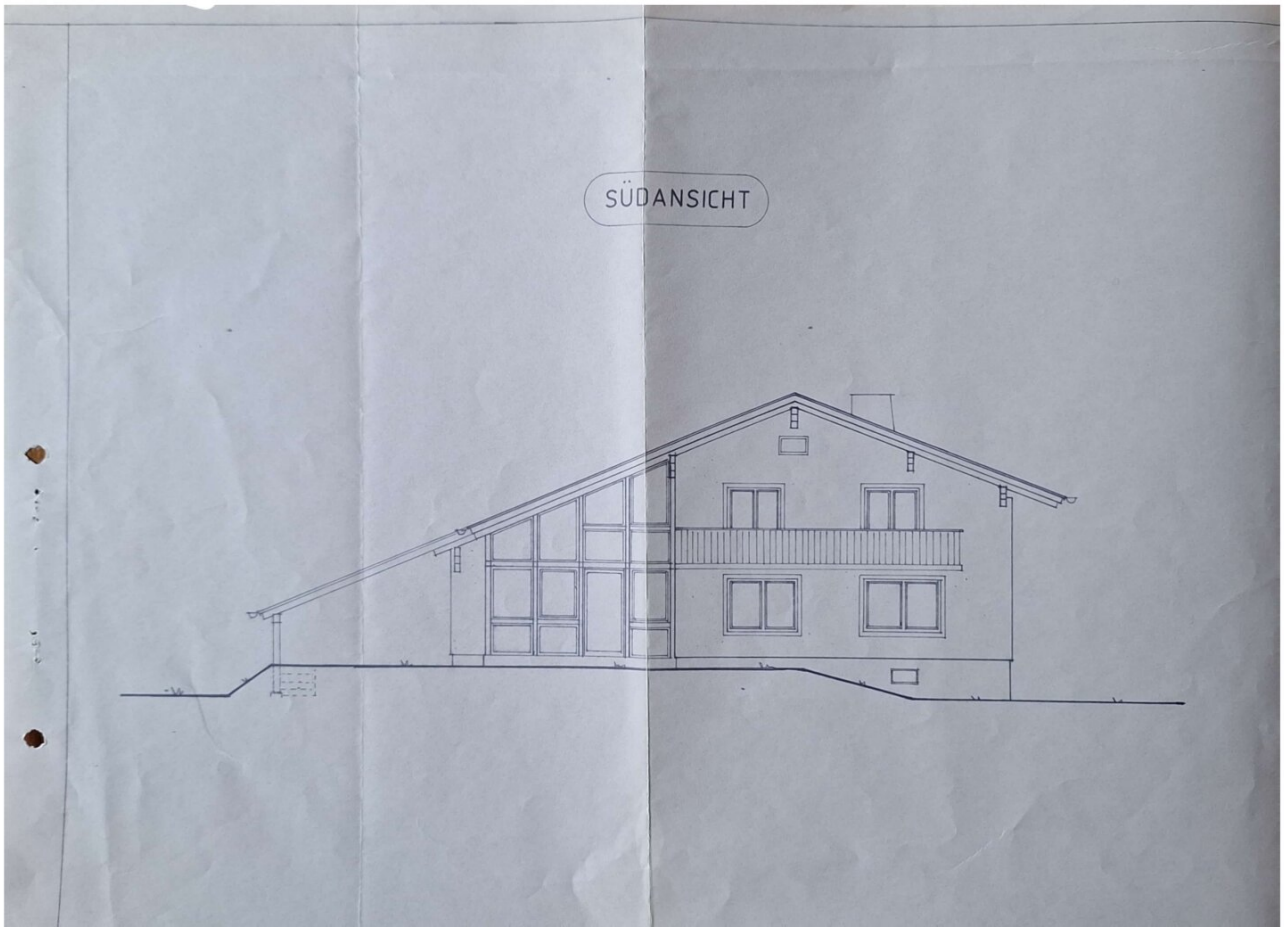
DER BAUHERR:

| WOHNHAUS | | |
|---|---|---|
| BAUHERR | | |
| MASSTAB | 1:100<br>1:1000 | VERBAUTE FL.<br>UMBAUTER RAUM |
| GEZEICHN. | | PL. Nr. |
| DATUM | 20. MAI 1976 | |

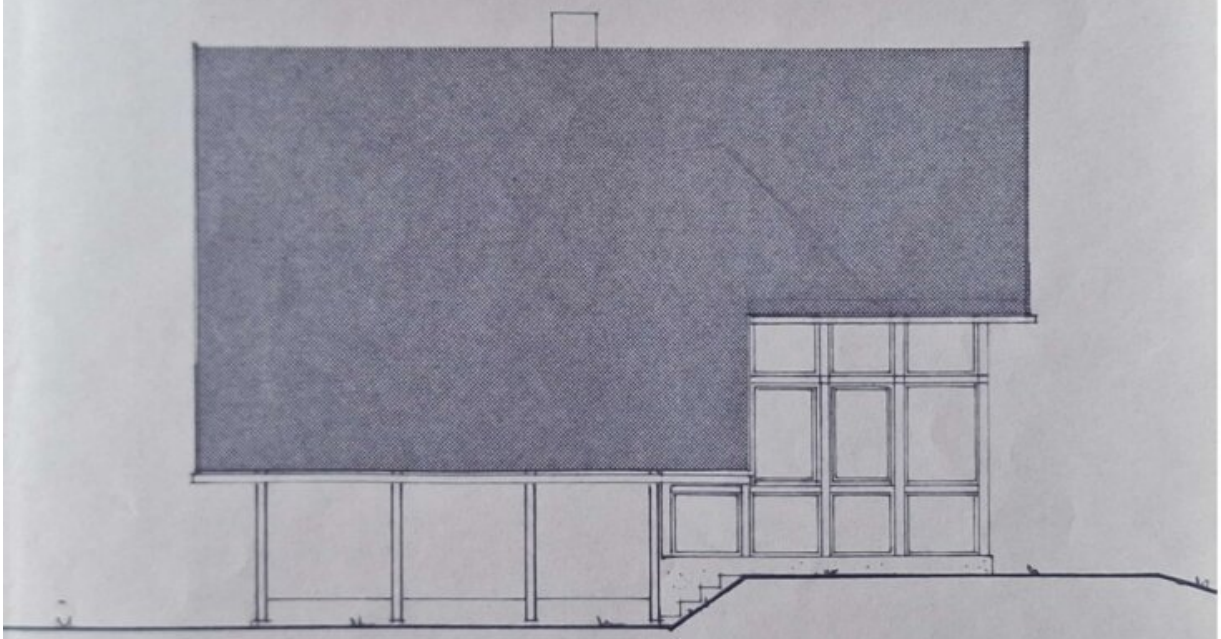
# KELLERGESCHOSS



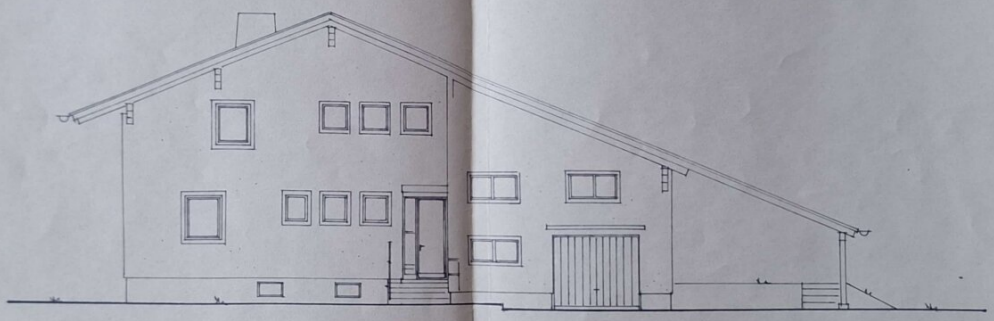

OSTANSICHT

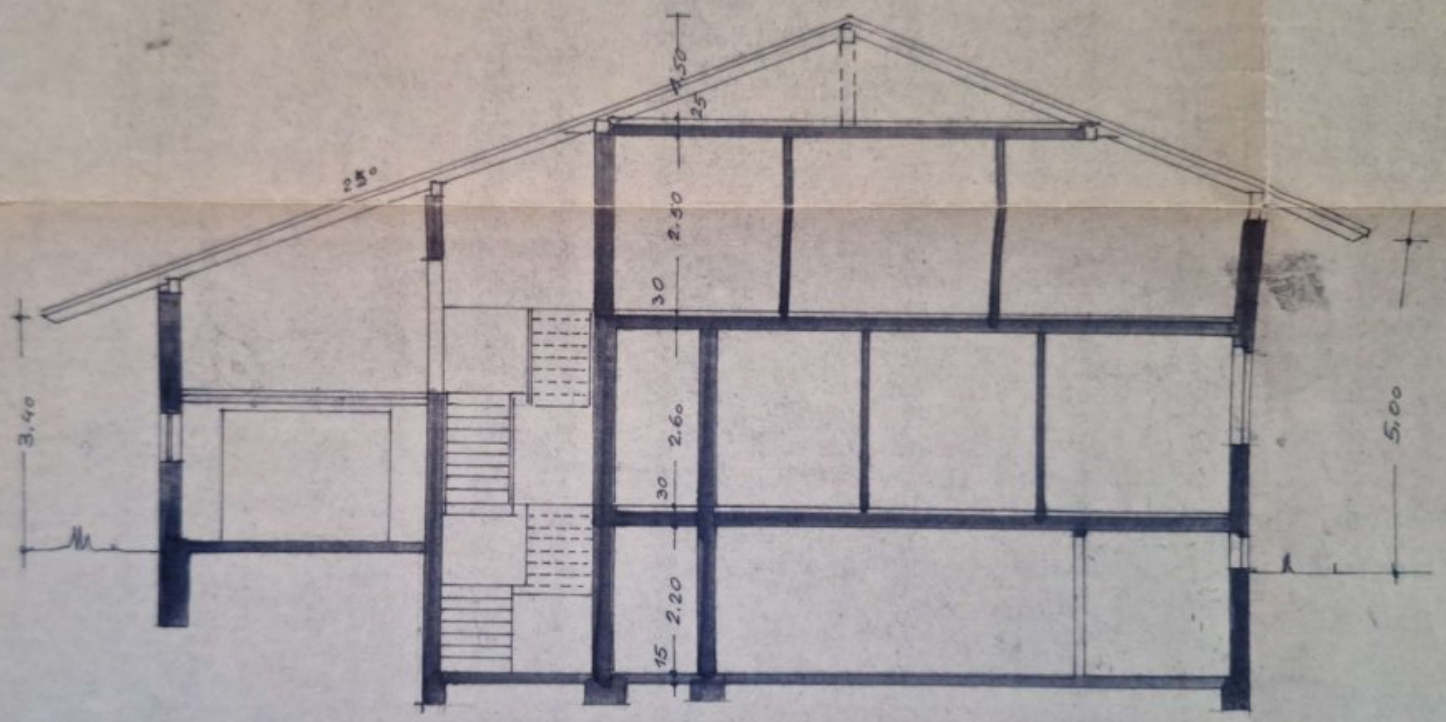

SÜDANSICHT

# WESTANSICHT



NORDANSICHT






SCHNITT

# Objektbeschreibung

**Im Sinne einer diskreten Vermarktung sowie auf Wunsch des Eigentümers werden genaue Angaben zur Lage und zum Kaufpreis ausschließlich im Rahmen eines persönlichen Gesprächs weitergegeben.**

Diese außergewöhnliche Liegenschaft liegt in der begehrten Dachstein -Tauernregion und bietet vom großen, südlich ausgerichteten Balkon einen Panoramablick zum Hirscheck. Von der Küche aus bietet sich ein herrlicher Blick zum Grimming.

Die Immobilie verbindet alpine Eleganz mit modernem Wohnkomfort – ideal als exklusiver Rückzugsort oder langfristige Wertanlage.

Das in Massivbauweise errichtete Wohnhaus überzeugt mit **großzügiger Wohnfläche von ca. 170 m²** zusätzlich **38m² Wintergarten mit Galerie (unterkellert)** sowie durchdachter Raumaufteilung und gehobener Ausstattung, unterkellerter Sonnenterrasse. Die Kombination aus ländlichem Charme und moderner Funktionalität macht dieses Objekt zu einem idealen Familienwohnsitz oder Rückzugsort nahe der Alpen.

**Erdgeschoss (barrierefrei)**

- Repräsentatives, südseitig ausgerichtetes Wohnzimmer (36 m²) – Wintergarten und Vorzimmer könnten hier zusammengelegt bzw. offen gestaltet werden

- Lichtdurchfluteter Wintergarten (38 m²) mit Beschattung, Fußbodenheizung und Zugang zum Garten sowie Carport - darüberliegender Galerie mit Balkonzugang

- Voll ausgestattete Wohnküche mit Essbereich

- Badezimmer mit Dusche, Bidet, Waschbecken

- Separates WC mit Handwaschbecken

- Hochwertige Travertin-Natursteinstiegen

- Barrierefreier Zugang zum Wohnbereich im EG

**Obergeschoss**

- 4 Zimmer (1 davon mit Vorrichtung für Küche)
- 1 Büro/Kabinett/Ankleide
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Bidet, WC
- Separates WC
- Vorraum mit gemütlicher Lesezone
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Zugang zum großen Balkon

**Kellergeschoss (beheizbar) mit praktischem Zugang vom Wohnraum und Außenbereich**

- Nutzungsmöglichkeiten: Werkstatt, Vorratskeller, Hobbyraum, sportliche Aktivtäten, Freizeitaktivtäten, Fitness
- Wirtschaftsraum mit Duschanschluss, WC-Anschlussmöglichkeit
- Heizraum mit moderner Hoval-Ölzentralheizung und zusätzlichem Festbrennstoffkessel
- Tankraum mit rund 10.000 Liter Fassungsvermögen
- Wäschetrockenraum

- Raum unter Wintergarten ebenfalls beheizbar und mit Wasserabflussrohr versehen

**Dachboden**

- Zusätzliche Lagerfläche
- Wohnraumlüftungsanlage

**Besondere Highlights**

- Garage mit Industrieboden, elektrischem Sektionaltor und Direktzugang zum Haus
- Wintergarten mit Galerie (unterkellert)
- Carport
- Gartenhaus
- Sonnenterrasse (unterkellert)
- Fußbodenheizung: Wintergarten, Küche sowie im Bad, WC, Flur (OG)
- Grundstück: 984 m², vollständig eingefriedet
- Widmung: SG-WA (allgemeines Wohngebiet)
- Bauflächen-Bebauungsdichte (BBD): 0,1 – 0,3

- Zwei Zufahrten zum Grundstück
- Fernwärmeanschluss möglich, Glasfaseranbindung geplant
- Vorsorgeverrohrungen vom DG bis Keller vorhanden (PV, Wärmepumpe etc.)
- 5000 Liter Regenwasserzisterne
- 3 fach-thermoverglaste-Fenster + Außentüren (Internorm) wurden in den letzten Jahren erneuert und mit Aluvorsatzschalen sowie staubfreien integrierten Jalousien in Scheibenzwischenraum ausgestattet

**Fazit**

Diese Liegenschaft vereint stilvolle Architektur mit hochwertiger Ausstattung in traumhafter Naturlage – Ski Amade Nähe. Die ruhige Sackgassenlage und die Nähe zu Schladming machen dieses Anwesen zu einem seltenen Juwel in der Dachstein-Tauernregion.

Sie möchten mehr über diese Liegenschaft erfahren? Gerne! Sie erreichen uns unter 0660 79 50 414 oder per Mail.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist

(§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.