

**Eigentumswohnung mit 4 Zimmer, südseitigem Balkon  
und Garage, zweitwohnsitzfähig!**



**Objektnummer: 11024**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8785 Hohentauern
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	16,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 159,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans Jürgen Bacher**

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG  
Hauptstraße 3  
8940 Liezen

T +43 3612 25080













# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese helle, **zweitwohnsitzfähige Eigentumswohnung** im 1. Obergeschoss, gelegen im malerischen [Hohentauern](#). Diese Wohnung beeindruckt mit einem **großzügigen südseitigen Balkon**, der zum Entspannen und Genießen in der Natur einlädt. Diese Immobilie ist ideal für Naturliebhaber und bietet eine hervorragende Anbindung an die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Region.

## Besonders attraktiv: Zweitwohnsitz

Die Wohnung ist **zweitwohnsitzfähig**, was Ihnen die Möglichkeit gibt, nicht nur saisonal, sondern auch ganzjährig hier zu wohnen. Dies ermöglicht Ihnen, Hohentauern als Ihre persönliche Oase zu nutzen – für erholsame Wochenenden, spannende Wintersportferien oder entspannende Sommerausflüge.

## Ausstattung und Aufteilung

Die Wohnung zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung aus:

- **Vorraum:** Betreten Sie die Wohnung durch einen einladenden Vorraum, der in die verschiedenen Wohnbereiche führt.
- **WC mit Fenster:** Praktisch und freundlich gestaltet, sorgt das separate WC für zusätzliches Tageslicht.
- **Wohn-Essbereich:** Der großzügige Wohn-Essbereich bietet direkten Zugang zum **südseitigen Balkon** – der perfekte Ort für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien. Zudem besteht die Möglichkeit, einen Kaminanschluss zu installieren, was zusätzlichen Komfort und Gemütlichkeit schafft.
- **Separate Küche:** Die separat gelegene Küche bietet ausreichend Platz für die Zubereitung kulinarischer Meisterwerke.
- **Flur:** Ein zentraler Flur verbindet die einzelnen Bereiche der Wohnung und sorgt für eine angenehme Raumatmosphäre.

- **3 Schlafzimmer:** Die Wohnung verfügt über **drei gut geschnittene Schlafzimmer**, die ausreichend Platz für Familie und Freunde bieten.
- **Badezimmer:** Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet, das für eine gute Belüftung sorgt.
- **Abstellraum:** Vor der Wohnung befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Ihre Freizeit- und Sportgeräte bietet.
- **Keller:** Ihnen steht außerdem ein eigener Keller zur Verfügung, der zusätzlichen Platz für Lagerung und Aufbewahrung bietet.
- **Garage:** Zusätzlich gehört zur Wohnung eine eigene Garage, die nicht nur komfortable Parkmöglichkeiten bietet, sondern auch Ihr Fahrzeug vor Wind und Wetter schützt. Darüber hinaus bietet die Garage Platz für Fahrräder, Werkzeuge oder andere Utensilien.

## Heizung

Die Heizungsanlage wurde 2020 mit einer modernen Pelletsheizung erneuert.

## Lage und Erreichbarkeit

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die fußläufige Erreichbarkeit des nächstgelegenen Ski-Lifts. Die Lage ermöglicht Ihnen einen schnellen Zugang zu den umliegenden [Skigebieten](#) und Wanderwegen, was sie besonders attraktiv für Sport- und Freizeitbegeisterte macht.

## Gebäude und Gemeinschaft

Das Mehrparteienhaus umfasst insgesamt drei Wohneinheiten: eine Erdgeschosswohnung, diese Maisonettenwohnung im 1. Obergeschoss sowie eine Eigentumswohnung im Obergeschoss. Dies fördert eine angenehme Nachbarschaft und ermöglicht den Kontakt zu den anderen Bewohnern.

**Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das gesamte Haus zu erwerben, was interessante**

**Perspektiven für Investoren oder große Familien eröffnet.**

## **Verfügbarkeit**

Die Wohnung ist sofort verfügbar und bereit, von Ihnen bezogen zu werden. Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser idyllischen Gemeinde zu werden!

## **Fazit**

Diese **Eigentumswohnung** in [Hohentauern](#) bietet eine perfekte Kombination aus Komfort und guter Lage. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, dem großzügigen Balkon und der Möglichkeit zur ganzjährigen Nutzung ist sie sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren eine hervorragende Wahl. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <6.000m

Kindergarten <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m

Bäckerei <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <6.000m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <6.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap