

## **Nostalgisches Juwel mit Potenzial in Bestlage von Schladming**



**Objektnummer: 961/36057**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8970 Schladming                          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1988                                     |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 140,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                        |
| <b>WC:</b>                           | 2                                        |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 176,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,91                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Rettenbacher**

s REAL - Schladming  
Hauptplatz 13  
8970 Schladming

T +43 5 0100 - 26424  
H +43 664 8184148













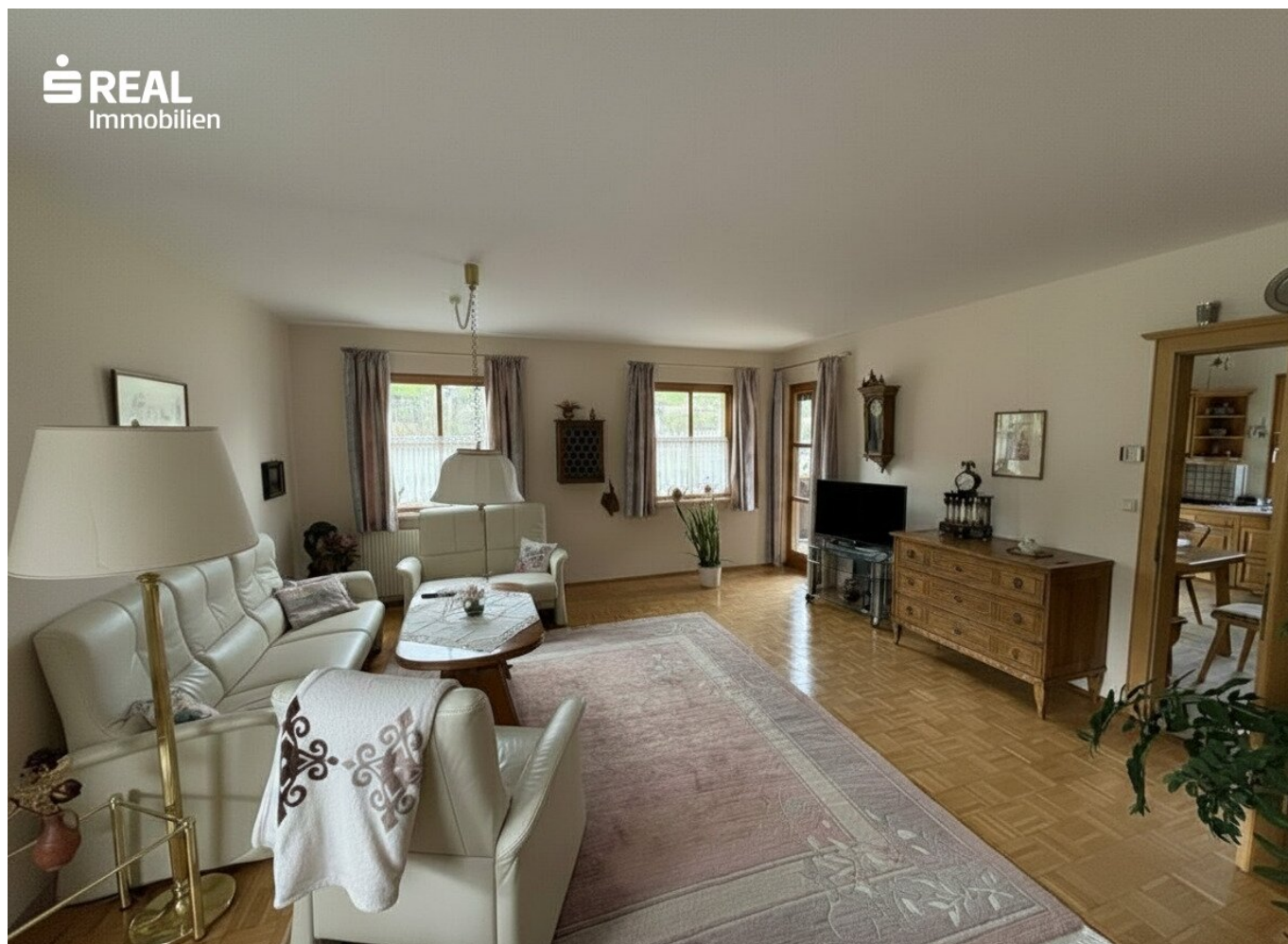
















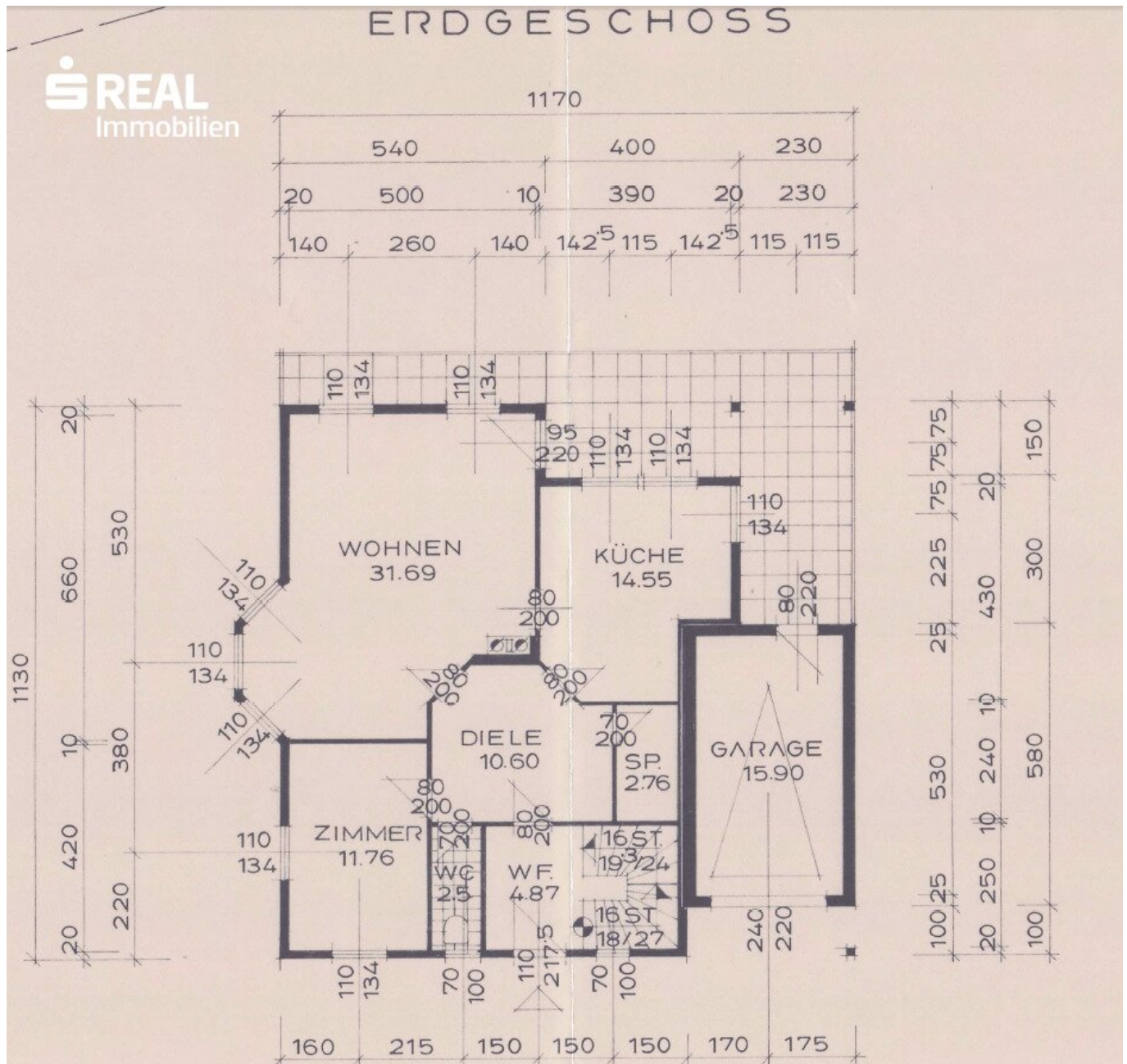




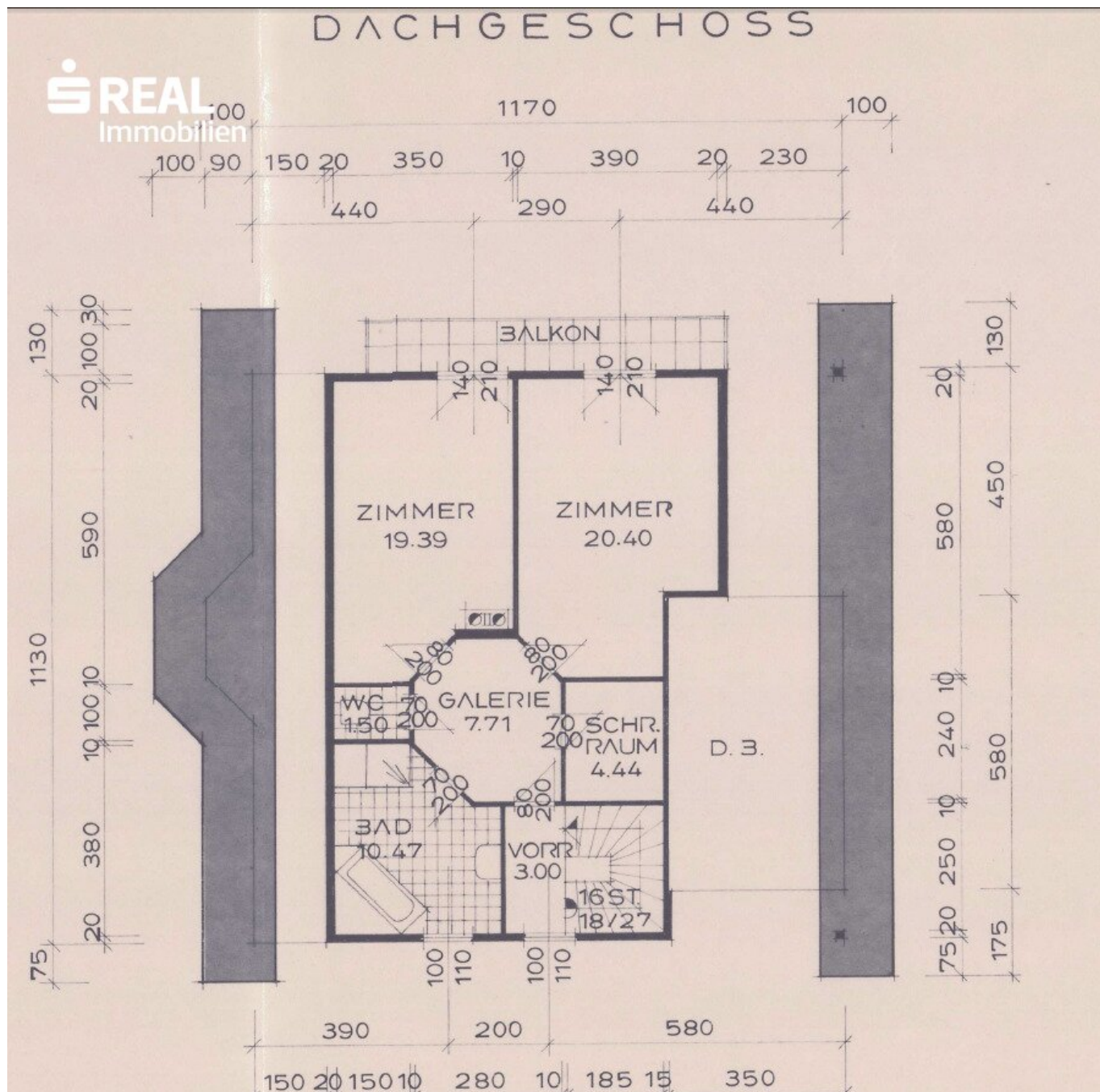




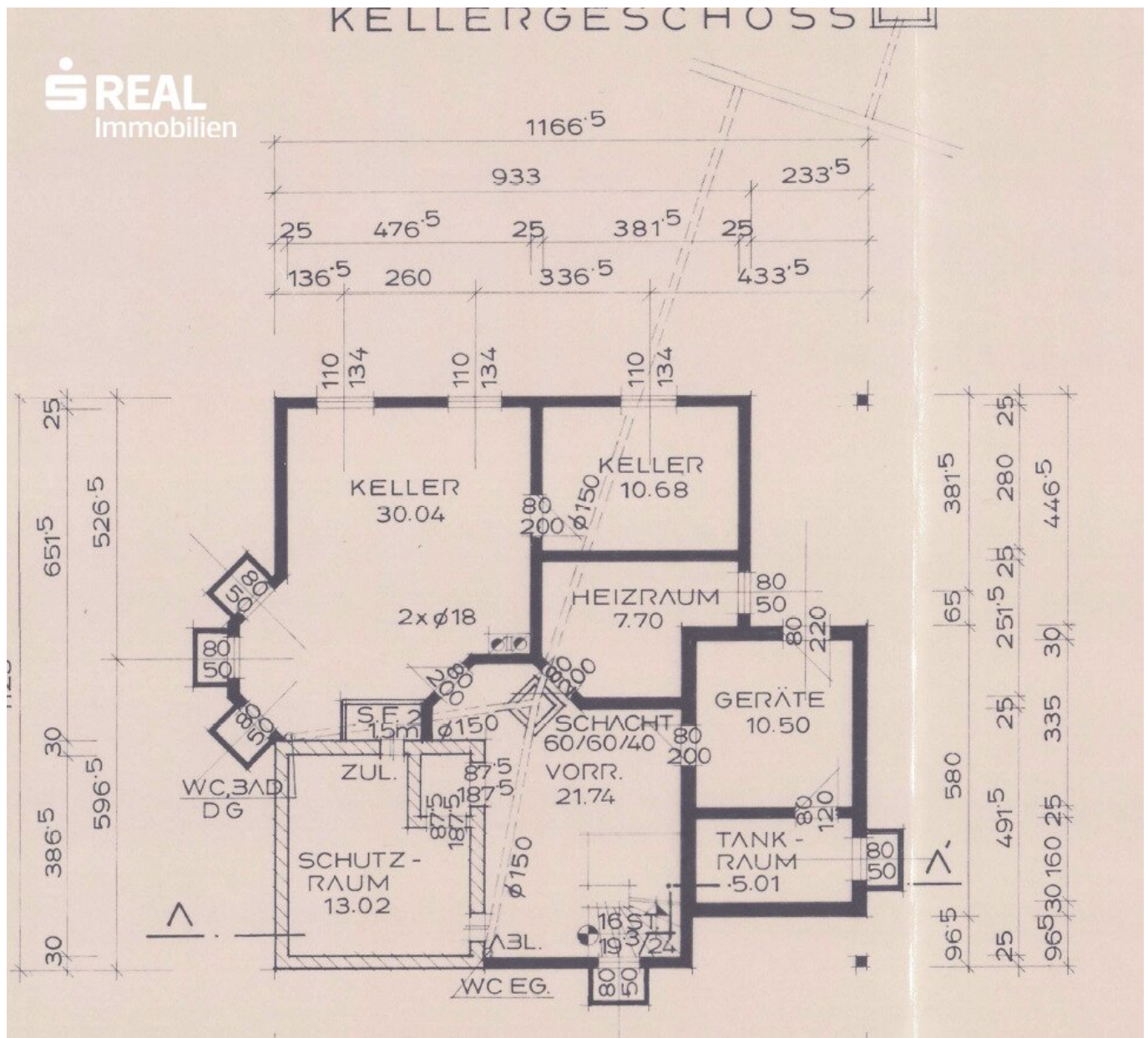














## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus in der begehrten Wohnsiedlung **Untere Klaus in Schladming**. Das Anwesen besticht durch seine sonnige, ruhige Lage und bietet den idealen Rückzugsort für Familien oder Individualisten, die das Besondere suchen.

### Baujahr & Zustand:

Das Gebäude mit dem **Baujahr** Ende der **80er Jahre** präsentiert sich in einem äußerst gepflegten und soliden Zustand. Die Architektur ist typisch für diese Zeit und bietet eine hervorragende Raumaufteilung auf mehreren Etagen.

### Innenausstattung – Charme der 80er Jahre:

Die **Innenausstattung** ist ein Paradebeispiel für die Ästhetik der **80er Jahre** und ist bis heute original erhalten geblieben. Highlights sind:

- Hochwertige Echtholz-Elemente und rustikale Deckenbalken.
- Großzügige Fensterfronten, die für lichtdurchflutete Räume sorgen.
- Fliesen- und Bodenbeläge im charakteristischen Stil der Epoche.

Ob Sie den Retro-Look als Design-Statement erhalten oder durch eine gezielte Sanierung in ein modernes Loft-Ambiente verwandeln – die Substanz bietet Ihnen alle Möglichkeiten.

### Lage & Tourismusregion:

Eingebettet in die weltberühmte **Tourismusregion** Schladming-Dachstein, profitieren Bewohner hier nicht nur von der ruhigen Wohngegend der Unteren Klaus, sondern auch von der unmittelbaren Nähe zu erstklassigen Skipisten, Wanderwegen und einer Infrastruktur, die keine Wünsche offen lässt. Als Austragungsort der Ski-WM genießt Schladming internationales Renommee. Von der Unteren Klaus aus erreichen Sie in wenigen Minuten die Talstationen der 4-Berge-Skischaukel sowie das pulsierende Zentrum der Bergstadt. Im Sommer lockt die Region mit unzähligen Wanderwegen, Bikeparks und einer Lebensqualität, die ihresgleichen sucht.



Ein Zuhause mit Charakter in einer der attraktivsten Freizeitregionen Österreichs. Nutzen Sie die Chance auf eine Immobilie in einer der wertbeständigsten Lagen Österreichs.

**Eckpunkte auf einen Blick:**

- **Lage:** Untere Klaus, Schladming
- **Stil:** Klassisches Einfamilienhaus, Baujahr 80er
- **Highlights:** Unverbaubarer Blick, Top-Infrastruktur, hohes Wertsteigerungspotenzial

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3149151?accessKey=692a>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m



Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **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.