

**Neuer Preis \_Einfamilienhaus mit Alpenblick mit  
vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**



**Objektnummer: 1119**

**Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5524 Annaberg im Lammertal
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	308,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	444,00 m²
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	96,70 m²
<b>Kaufpreis:</b>	1.000.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



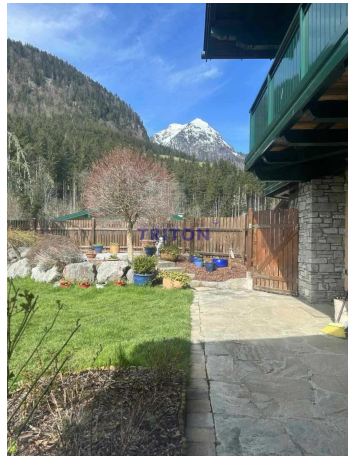
**Mag. Bogumila Daum**

TRITON Immobilienvermittlungs GmbH  
Hutweide 4  
7053 Hornstein

T +43 660 5  
H +43 660 5

Gerne stehen  
Verfügung.

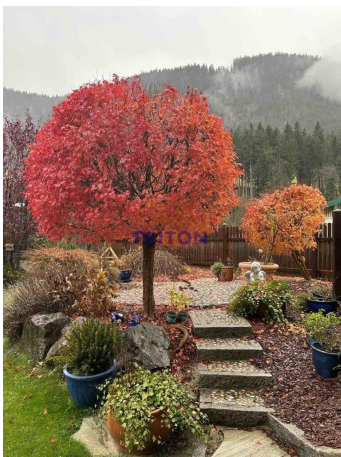
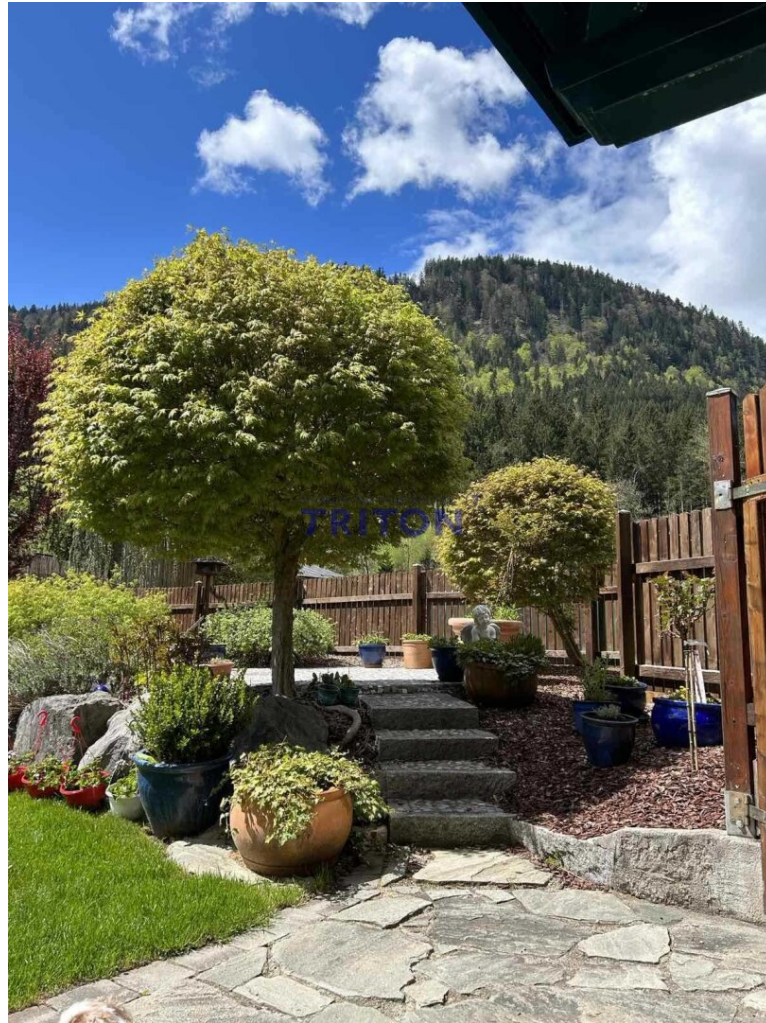










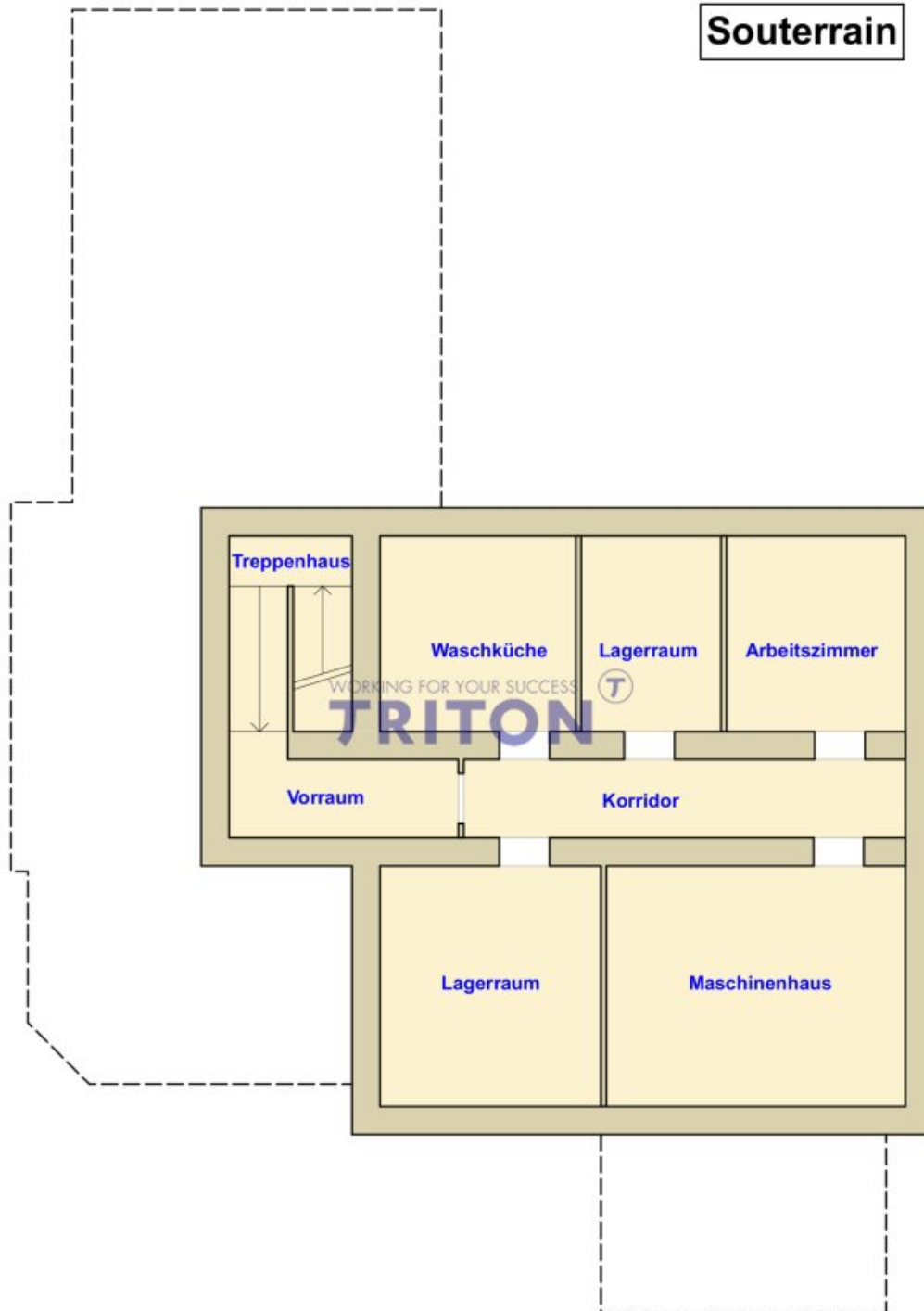




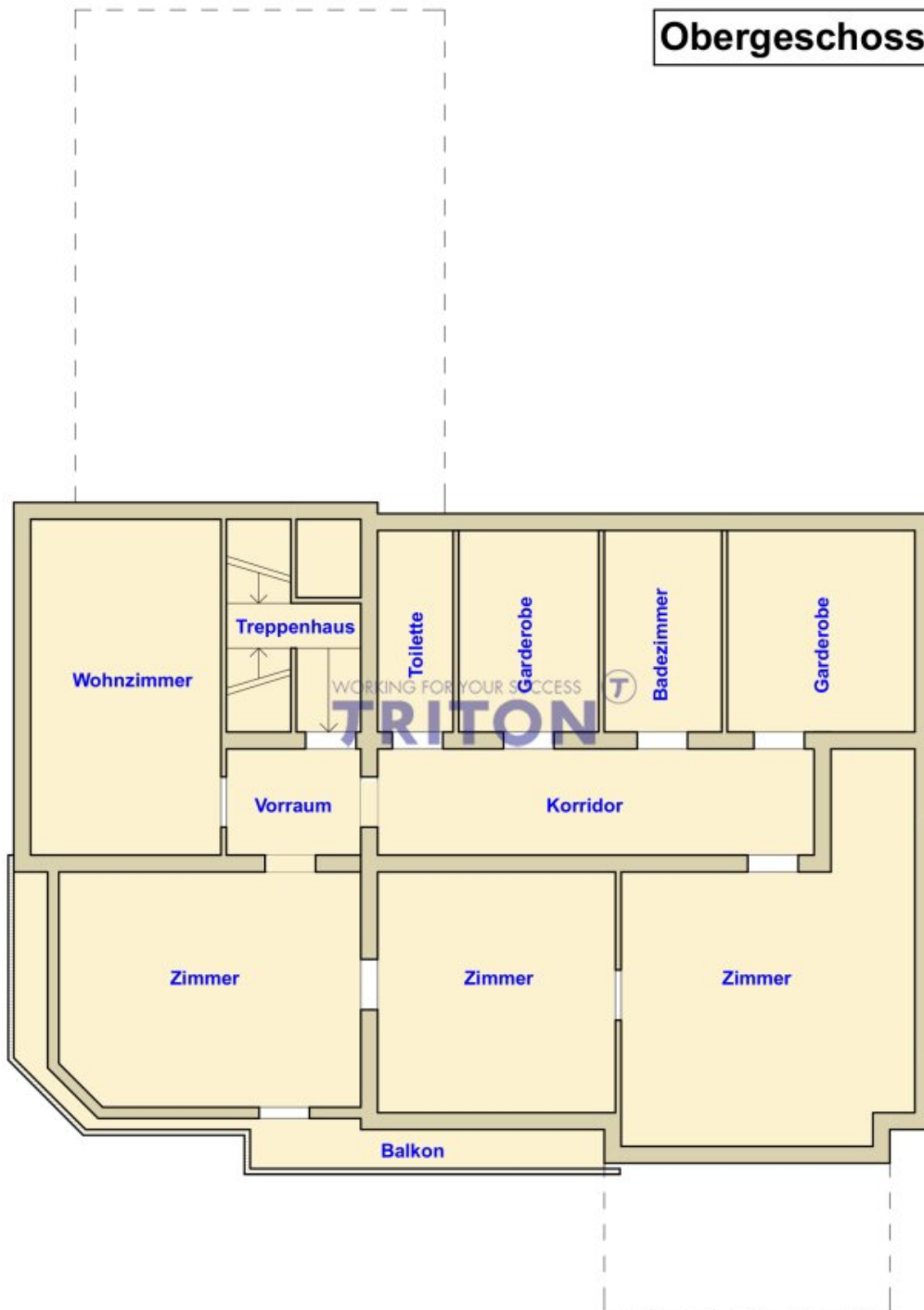




## Souterrain



## Obergeschoss



## Erdgeschoß



# Objektbeschreibung

## GRUNDDATEN

Grundstück: 1.410 m<sup>2</sup>

Nutzfläche gesamt: 444,6 m<sup>2</sup>

Wohnfläche EG + OG: 309 m<sup>2</sup>

Garage + Kellergeschoss: 135 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1980

Komplettsanierung: 2015

BAUWEISE: Ziegel-Massivbau

Zimmer: 9

## TECHNIK

- Pelletheizung (moderner Kessel)
- Automatische Belüftung im Tiefparterre
- Wasserenthärtungsanlage
- PV-Anlage 5,2 kWp (15 Module)

## SANIERUNG 2015

- Verbindung zweier Gebäude durch Neubau
- Austausch sämtlicher Leitungen

- Neue Gebäudetechnik & Installationen
- Hochwertige Fliesen & Parkett
- Neue Innentüren (Schiebetüren)
- Wärmedämmung
- Neue Dachrinnen
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Elektrische Tore
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Raumaufteilung
- Tiefparterre (Wohnnutzung möglich)
- Waschküche
- 3 Zimmer
- Technikraum

Automatische Belüftung

? Ideal für Home-Office, Hobby und Lager

## Erdgeschoss

- Großzügiger Eingangsbereich mit Garten-Zugang
- Wohnzimmer
- Separater Flur
- WC und Badezimmer
- Schlafzimmer
- Garderobe
- Moderne Miele-Küche mit Kücheninsel
- Esszimmer
- Zweites Wohnzimmer mit Heizkamin und Zugang zur Outdoorküche

## Obergeschoss

- 3 große Zimmer (inkl. Wintergartenraum)
- Badezimmer mit WC, Wanne & Dusche
- 2 Garderoben
- Mehrere überdachte, verbundene Terrassen

## Außenbereich / Sonstiges

- Doppelgarage
- Gepflasterter Teil des Gartens
- 3 Gartenhäuser
- Gut gepflegter Garten mit Outdoorküche
- Zwei separate Hauseingänge

## LAGE

Nähe Ortszentrum Annaberg

Umgeben von Bergen, Wäldern & Wanderwegen

Skigebiet, Loipen, Donnerkogelbahn in unmittelbarer Umgebung

Seen (Wolfgangsee, Fuschlsee, Mondsee, Attersee) ca. 60 Minuten entfernt

Besonderheiten

Helle, großzügige Räume

Hochwertige Materialien

Wintergarten mit Alpenblick

Kann bei Bedarf mit geringem Aufwand in eine Pension umgewandelt werden

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Krankenhaus <7.500m

Apotheke <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <5.500m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <2.000m

Supermarkt <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <7.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap