

**Rarität in Traumlage: Design-Bungalow mit Seeblick und
eigenem Badeplatz. - Rund 260 m² Nutzfläche.**



Objektnummer: 1140

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8630 Mariazell
Baujahr:	1970
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,00 m²
Nutzfläche:	147,00 m²
Gesamtfläche:	260,40 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	895.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

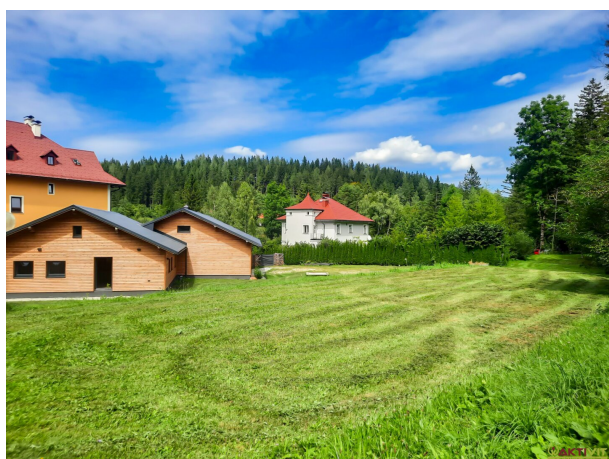
Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2





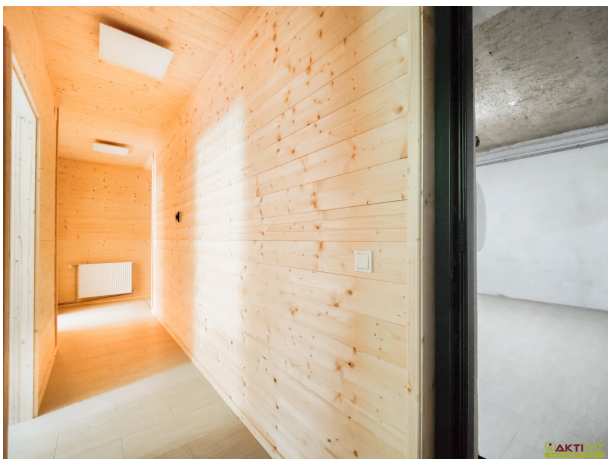






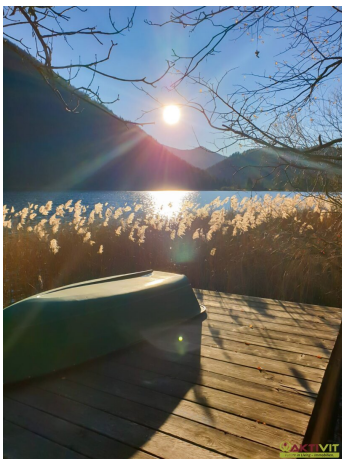














Objektbeschreibung

In traumhafter Lage direkt am Erlaufsee in der steirischen Alpenregion befindet sich dieser moderne Neubau-Bungalow im Erstbezug. Mit rund 147 m² Wohnfläche, weiteren ca. 113 m² Nutzfläche und einem weitläufigen Grundstück von 3.150 m² bietet diese Immobilie außergewöhnlichen Wohnkomfort.

Besondere Extras, wie eine eigener Bootsanlegeplatz und Badeplatz, die durchdachte Architektur, hochwertige Ausstattung und ein idyllisches Naturambiente machen dieses Objekt zu einer echten Rarität.

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Idyllische Lage direkt am Erlaufsee mit Blick auf die Berge.
- Nur ca. 4 km ins Zentrum von Mariazell.
- 5 Zimmer auf ca. 147 m² Wohnfläche + ca. 113 m² weitere Nutzfläche.
- Großes Grundstück mit ca. 3.150 m² Gesamtfläche.
- Eigener Badeplatz und privater Bootsanlegeplatz (gepachtet, ca. 50 m entfernt).
- Zwei große Garagen und großzügiger Parkplatz.
- Sanierter Brunnen mit Nebeneinnahmen durch Wasser- und Wärmeverkauf.
- Moderne Fassade mit Lärchenholz-Rhomusschalung und 3-fach verglasten Fenstern.
- Erstbezug mit hochwertigen Materialien: Parkett, Designerbadewanne, offene Küche.
- Nutzung als Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz oder Anlageobjekt möglich.

DAS HAUS.

Das eingeschossige Haus im Bungalowstil bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 147 m², verteilt auf fünf gut geschnittene Zimmer. Der moderne Grundriss umfasst ein großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, drei Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche sowie ein separates WC und einen Abstellraum. Alle Räume sind zentral begehbar.

Nebenräume mit in Summe rund 113 m² Nutzfläche ergänzen das Raumangebot. Diese umfassen die Garage, Heizraum und Pelletslager sowie einen weiteren großen Lagerraum mit Potential,

Somit ergibt sich eine gesamte Nutzfläche von rund 260 m².

Die Außenfläche ergänzt das Wohnkonzept perfekt: Ein riesiger Garten mit zwei Ebenen bietet reichlich Platz für Freizeitgestaltung – etwa mit Loungemöbeln oder einem Whirlpool.

Zusätzlich gibt es ausreichend Stellflächen im Freien. Ein historischer Erdkeller bietet Ausbaupotenzial als Weinkeller.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das Haus wurde neu errichtet und befindet sich im Erstbezug. Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: Parkettböden, moderne Fliesen, durchdachtes Lichtkonzept sowie eine hochwertige Einbauküche mit Markengeräten gehören zur Grundausstattung.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Kombination aus Stückgut und Pellets, unterstützt durch einen großen Pufferspeicher.

Das Gebäude ist mit einem vollständig sanierten Brunnen von 2017 an das Wassernetz angeschlossen, inkl. Wasserverkauf an eine Nachbarliegenschaft. Auch die Wärme wird teilweise weiterverkauft.

Der Zugang zum See erfolgt über den gepachteten Badeplatz mit privatem Bootsteg – ein Highlight für Natur- und Wassersportliebhaber.

DIE LIEGENSCHAFT.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 3.150 m², gewidmet als "Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke (erh)".

Das Areal ist erschlossen, die Zufahrt erfolgt über zwei genehmigte Zufahrtswege. Im Grundbuch gibt es mehrere Dienstbarkeiten, gerne informieren wir Sie im Detail auf Anfrage.

Die Betriebskosten sind aufgrund des Eigenbrunnens und der effizienten Heizung gering, zusätzlich wird ein jährliches Einkommen von ca. € 2.000 durch Wasser- und Wärmeverkauf generiert.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Krankenhaus <2.000m
Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <3.500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap