Residenz in der Dachstein-Tauernregion - nahe der Top-Skigebiete von Ski amadé & Schladming



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
Heizwärmebedarf:	D 121,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	879.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marion Handler

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6

8132 Perne

T +436607
H 0660 79

Gerne steh
Verfügung.

Christian Rossik
Immobilien

































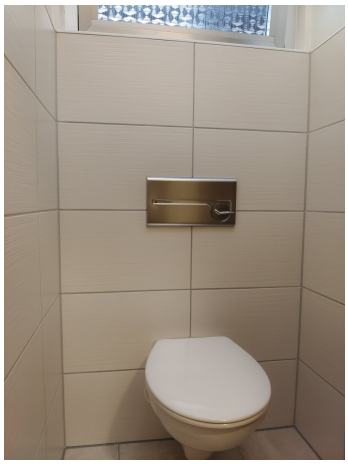




















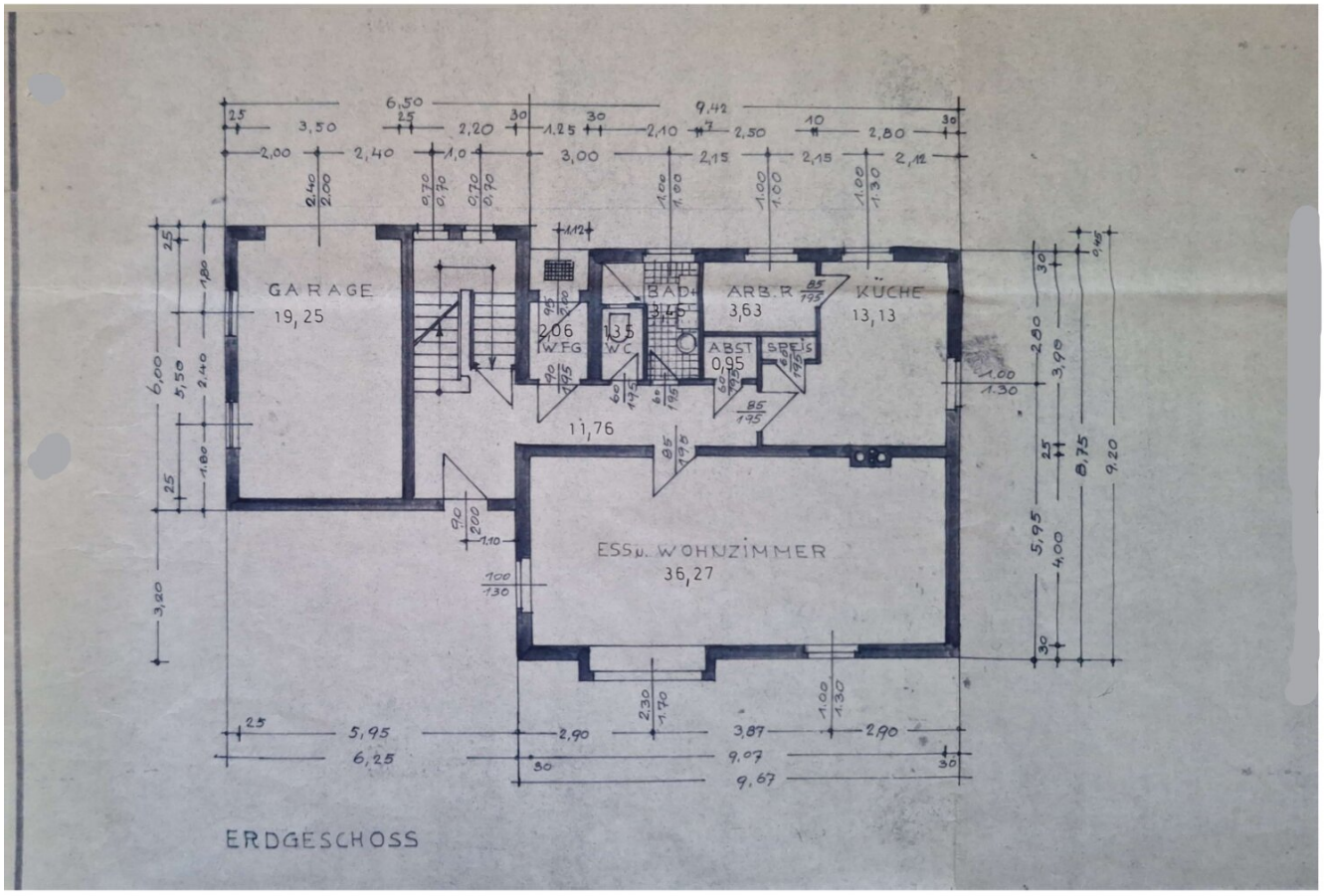




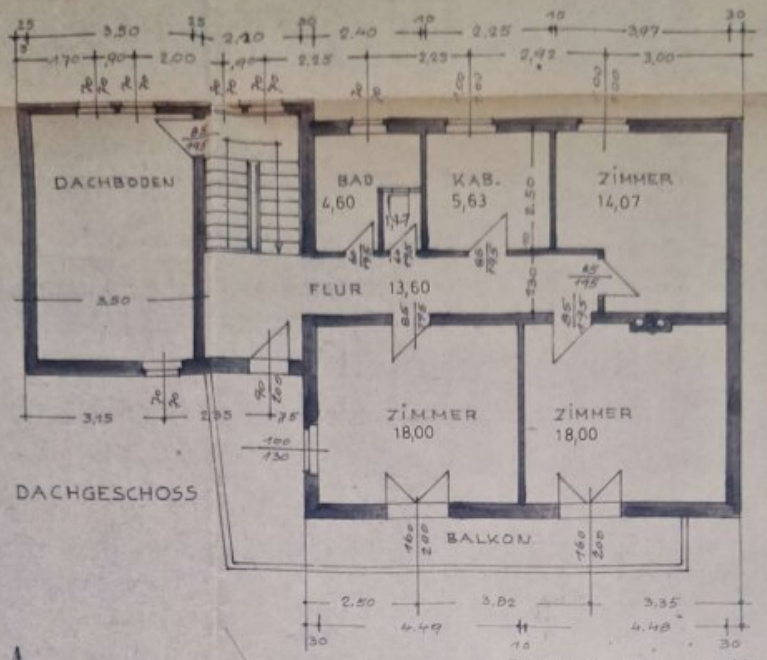





Hoval


GARAGE
19,25
BAD
3,65
2,06
W.FG
1,35
WC
ARB.R
3,63
ABST
0,95
SPEIS
KÜCHE
13,13
11,76
ESSu. WOHNZIMMER
36,27
6,50
9,42
3,50
2,20
1,25
2,10
2,50
2,80
2,00
2,40
1,0
3,00
2,15
2,15
2,11
6,00
5,50
2,40
1,80
3,20
5,95
4,00
8,75
9,20
3,90
2,80
1,00
1,30
5,95
6,25
2,90
3,87
9,07
9,67
ERDGESCHOSS

CHT





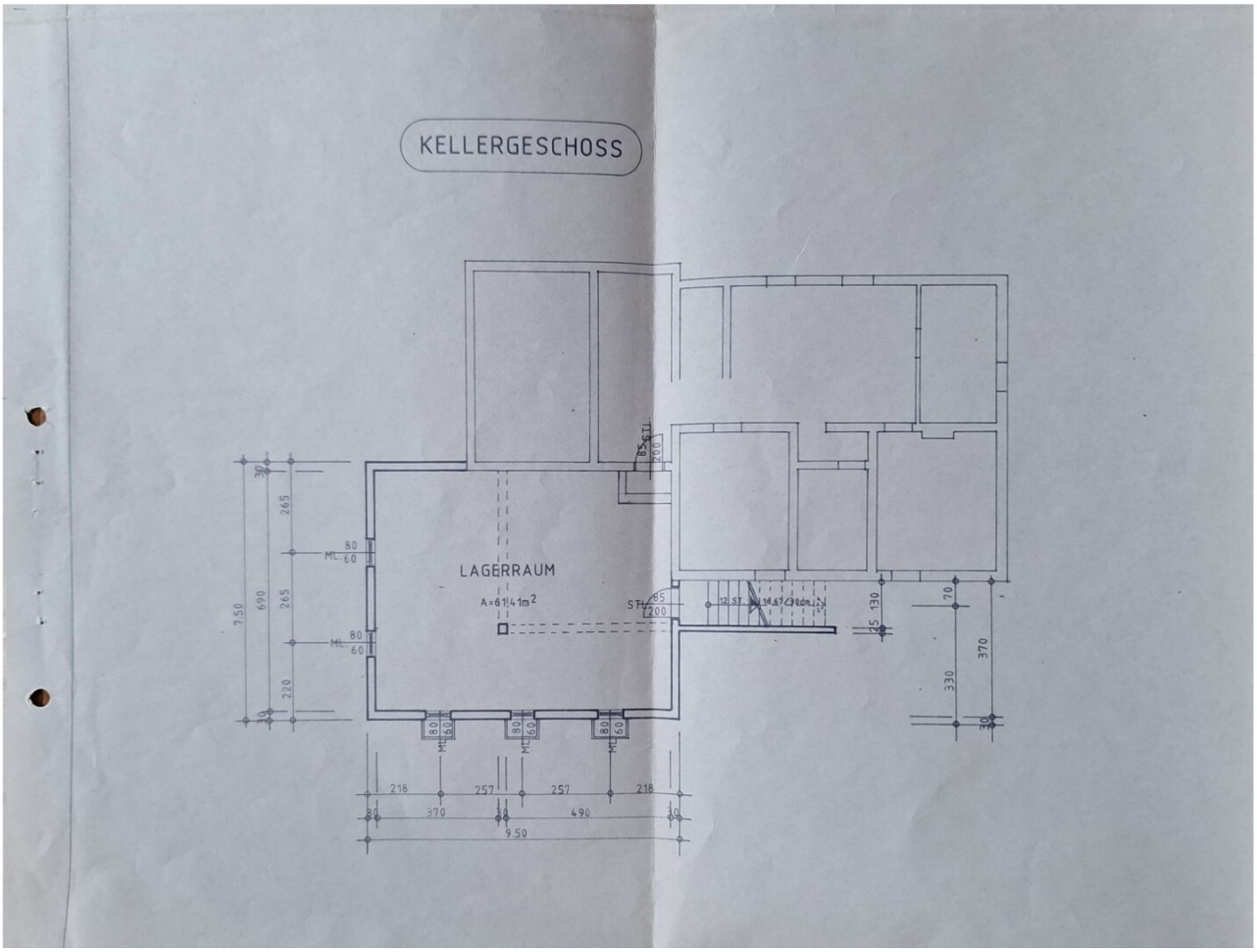
Baubewilligung erteilt am 14.9.1976
mit Bescheid Zl.131/9 K/8-1976

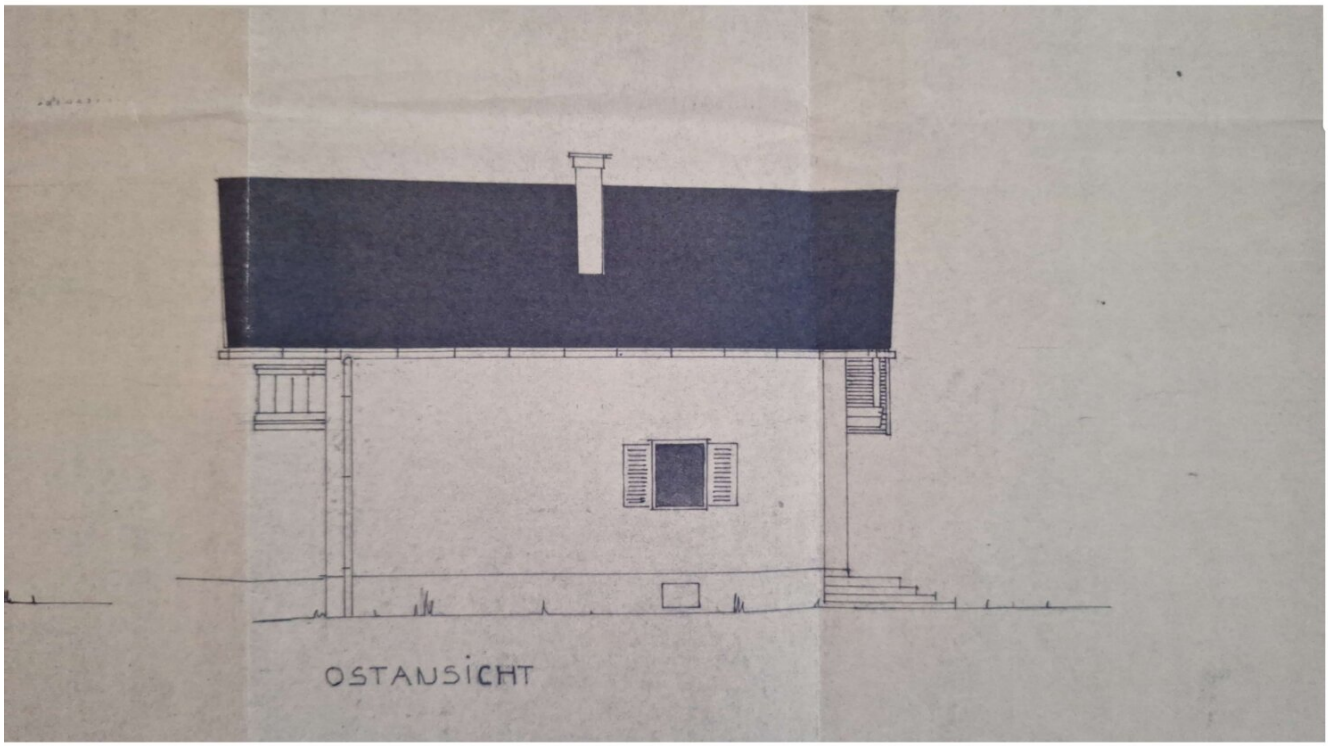
Der Bürgermeister:

DER BAUVERHANDLUNG
WIDMUNGSVERHANDLUNG
VORGELEGEN AM 15. Juni 1976

DER BAUHERR:

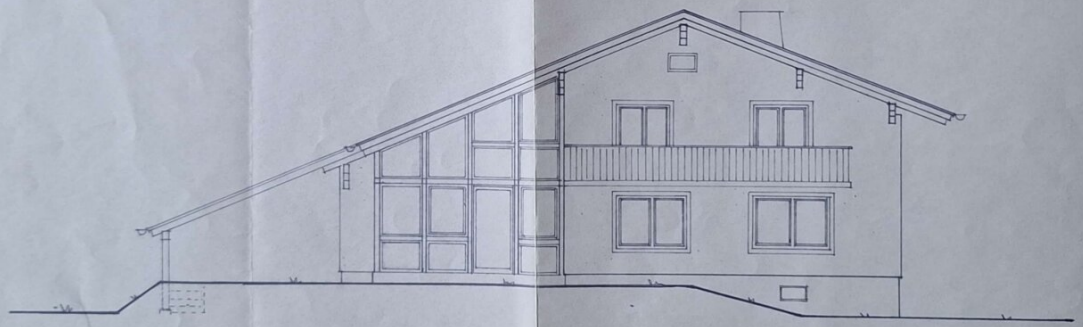
WOHNHAUS		
BAUHERR		
MASSTAB	M: 100 M: 1000	VERBAUTE FL. UMBAUTER RAUM
GEZEICHN.		PL. Nr.
DATUM	20. MAI 1976	


KELLERGESCHOSS
LAGERRAUM
A=61,41m²
ST
85
200
12 ST
14,67/31cm
30
265
265
220
750
690
80
60
ML
218
257
257
218
370
490
950
130
70
370
330

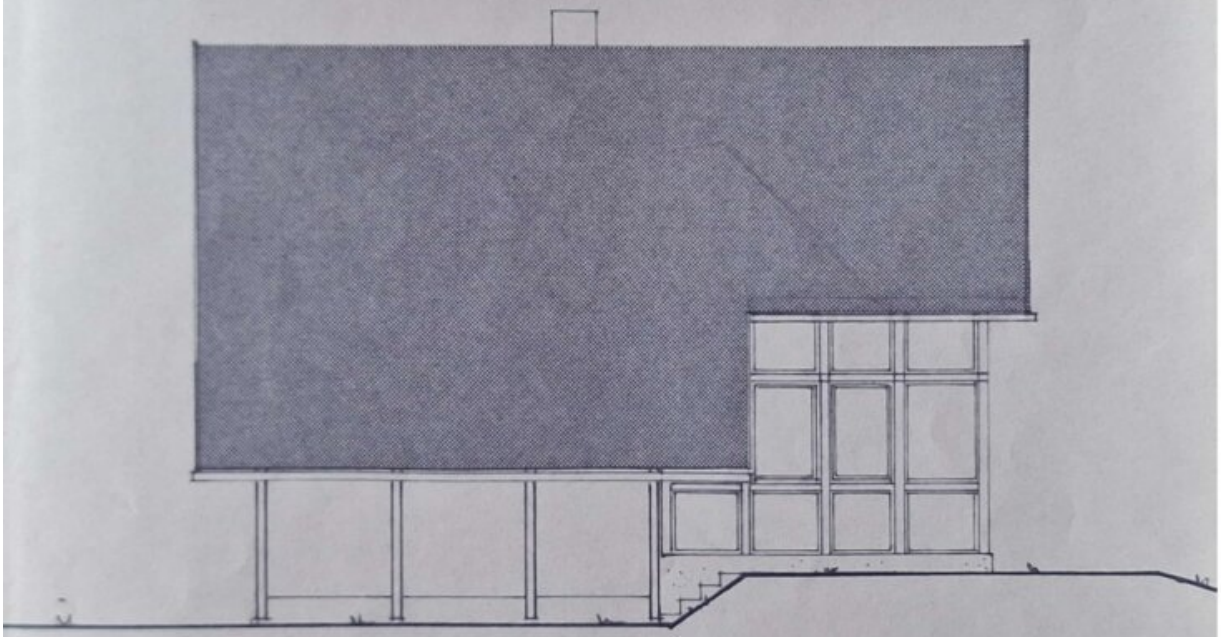


OSTANSICHT

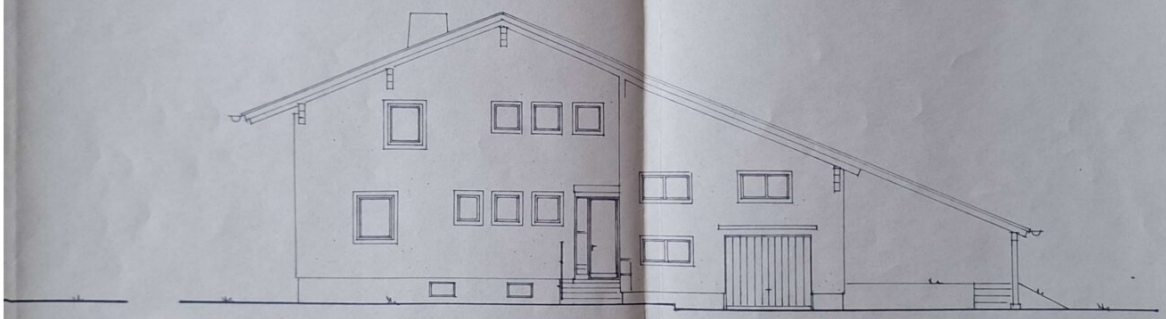
SÜDANSICHT

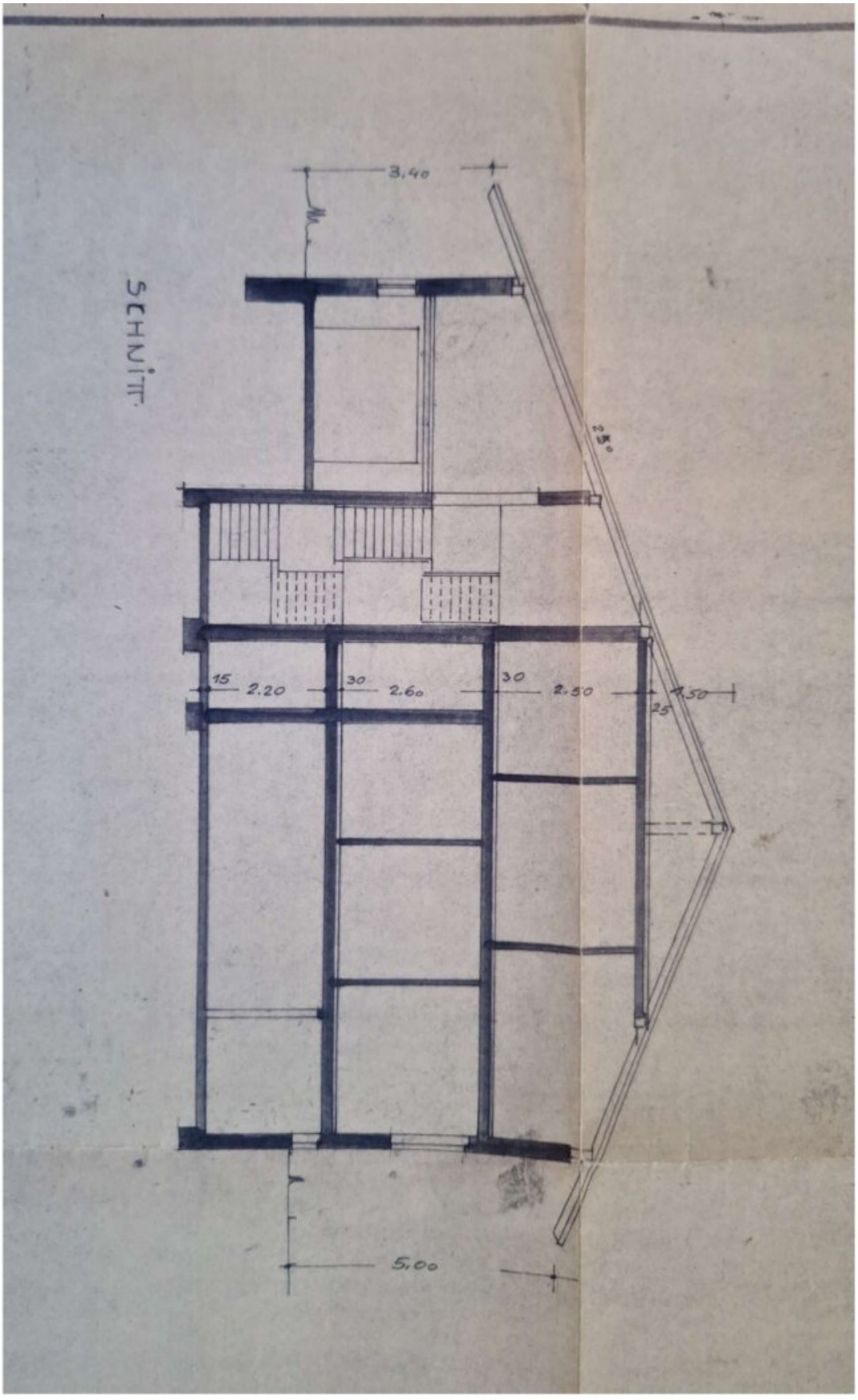


WESTANSICHT



NORDANSICHT




SCHNITT
3,40
15
2.20
30
2.60
30
2.50
4,50
25
5,00

Objektbeschreibung

Inmitten einer der begehrtesten Ski- und Naturregionen Österreichs präsentiert sich diese außergewöhnliche Liegenschaft als **alpine Premium-Residenz** mit unvergleichlichem Wohnkomfort. Nur wenige Minuten trennen Sie von den international bekannten Skigebieten der **4-Berge-Skischaukel Schladming-Dachstein**, während sich vom südseitigen Balkon ein **panoramareicher Blick bis zum Hirscheck** eröffnet. Die Küche begeistert mit einem eindrucksvollen Postkartenblick zum majestätischen **Grimming**.

Ein Zuhause für Menschen, die **großzügiges Wohnen** und die unmittelbare Nähe zu Weltklasse-Wintersport schätzen.

Das elegante Wohnhaus in Massivbauweise umfasst ca. **170 m² Wohnfläche** sowie einen beeindruckenden **38 m² Wintergarten mit Galerie** – ein lichtdurchfluteter Raum, der Wohnen mit Natur verschmelzen lässt. Unterkellerte Bereiche, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept schaffen einen Rückzugsort der besonderen Klasse.

Highlights im Überblick

- **Premium-Wintersportlage**: wenige Minuten zur 4-Berge-Skischaukel & Ski amadé
- Südseitiger Balkon mit **Panoramablick bis zum Hirscheck**
- Großzügiger **Wintergarten mit Galerie**, beheizt & unterkellert
- Fenster Internorm **3-fach-Verglasung** mit Aluvorsatzschalen
- Elegante Travertin-Natursteinstiege
- **Garage** mit elektrischem Tor & Hauszugang
- Carport, Gartenhaus & unterkellerte **Sonnenterrasse**
- Grundstück mit **984 m²** (gelbe Zone)**,** vollständig eingefriedet; BBD 0,2-05 (WA)

- Fußbodenheizung in zentralen Wohnbereichen
- Moderne Heizanlage (Hoval + Festbrennstoffkessel), Fernwärme möglich
- Glasfaser, PV-/Wärmepumpenvorbereitung vorhanden
- 5.000 l Regenwasserzisterne

Wohnen – großzügig und lichtdurchflutet

Erdgeschoss (weitestgehend barrierefrei)

Repräsentatives Wohnzimmer, edler Wintergarten mit Zugang zu Garten & Carport, voll ausgestattete Wohnküche, Bad, separates WC.

Obergeschoss

Vier Zimmer (eines mit Küchenvorrichtung), Büro/Ankleide, großzügiges Bad, separates WC, Balkonzugang mit Alpenblick.

Kellergeschoss

Beheizbar, vielseitig nutzbar: Hobby, Fitness, Werkstatt, Lager. Zusätzlicher Zugang von innen & außen.

Alpen & Wintersport – Ihre neue Komfortzone

Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zu:

- **4-Berge-Skischaukel Schladming-Dachstein**
- **Ski amadé** mit über 760 Pistenkilometern

- **Langlaufregion Ramsau am Dachstein**

- Tourenski-Routen, Rodelbahnen & Winterwanderwege

Kurze Wege, perfekte Infrastruktur – ein Paradies für Skifahrer, Snowboarder und Bergliebhaber.

Warum diese Lage besonders attraktiv ist

- Durch die Nähe zu Schladming und direkt anschließender 4-Berge-Skischaukel (Hauser Kaibling, Planai, Hochwurzen, Reiteralm) ist **Tages- oder Wochenend-Skifahren ohne lange Anreise** perfekt realisierbar.

- Auch kleinere, ruhigere Gebiete wie Planneralm oder Riesneralm sind schnell erreichbar — ideal für Familien, Langläufer oder ruhige Wintertage.

- Die Nähe zu Ramsau am Dachstein öffnet zusätzlich **Langlauf, Schneeschuhwandern** und **Gletscher-Erlebnisse** — perfekt für alle, die mehr wollen als klassische Pisten.

- Mit **5 Zielgebieten in 15–30 Min.** Entfernung bietet die Immobilie eine **vielfältige Wintersport-Abwechslung** und damit eine große Attraktivität — sowohl für Eigennutzer als auch für Feriengäste oder langfristige Wertanlage.

Fazit – Alpenresidenz mit Premium-Wintersport-Anbindung

Diese Liegenschaft vereint **alpine Ruhe, hochwertige Ausstattung** und eine **überragende Lage** in unmittelbarer Nähe zu den besten Skigebieten und attraktivsten Wintersport- und Bergregionen der Steiermark. Dank kurzer Fahrzeiten zu mehreren Skigebieten ist sie perfekt für Alle, die **Ski fahren, Langlaufen oder Bergabenteuer** mit einem exklusiven Zuhause

verbinden wollen — sei es als Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz oder Renditeobjekt.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin:

Telefon/WA/SMS: 0660 79 50 414

Haftungsausschluss

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Sämtliche Angaben, Darstellungen und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers bzw. Dritter.

Die enthaltenen Grundrisse sind schematische Darstellungen und nicht maßstabsgetreu. Maßangaben, Flächen und Ausstattungsmerkmale können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Eine Haftung für Abweichungen, Irrtümer oder Änderungen wird ausgeschlossen. Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrags bzw. Mietvertrags.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.