

**Edelrohbau - Green House Apartments -
Wohnungspaket – direkt am Skilift Nassfeld grüner
Panoramablick - 28 PV-Panele - Stellplätze**



Objektnummer: 8133

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9631 Tröpolach
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	407,23 m ²
Nutzfläche:	1.037,64 m ²
Balkone:	3
Stellplätze:	4
Garten:	434,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

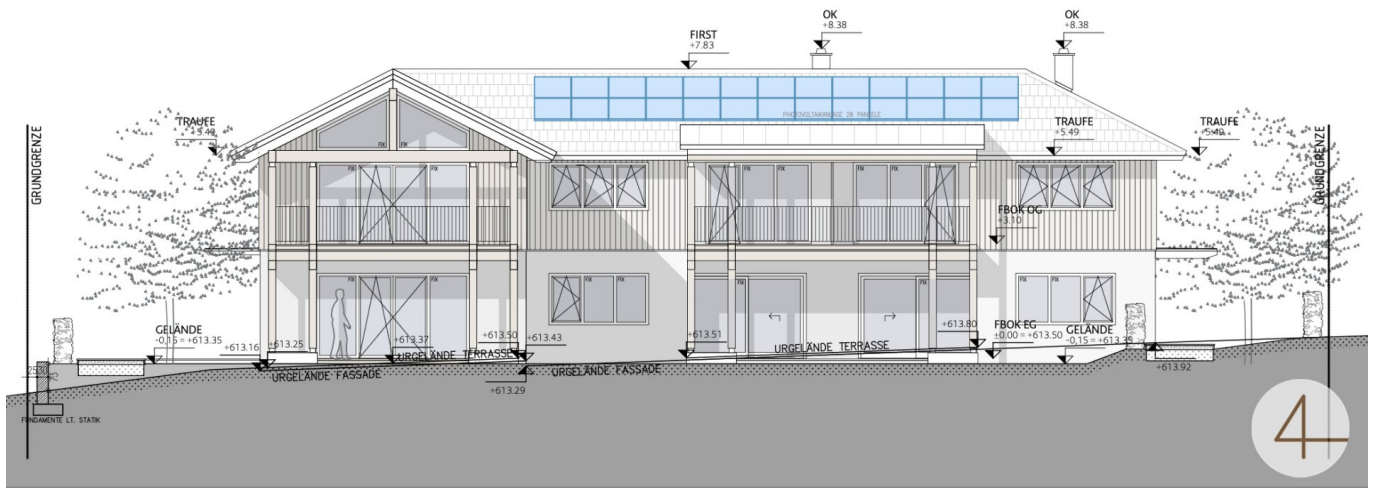
Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

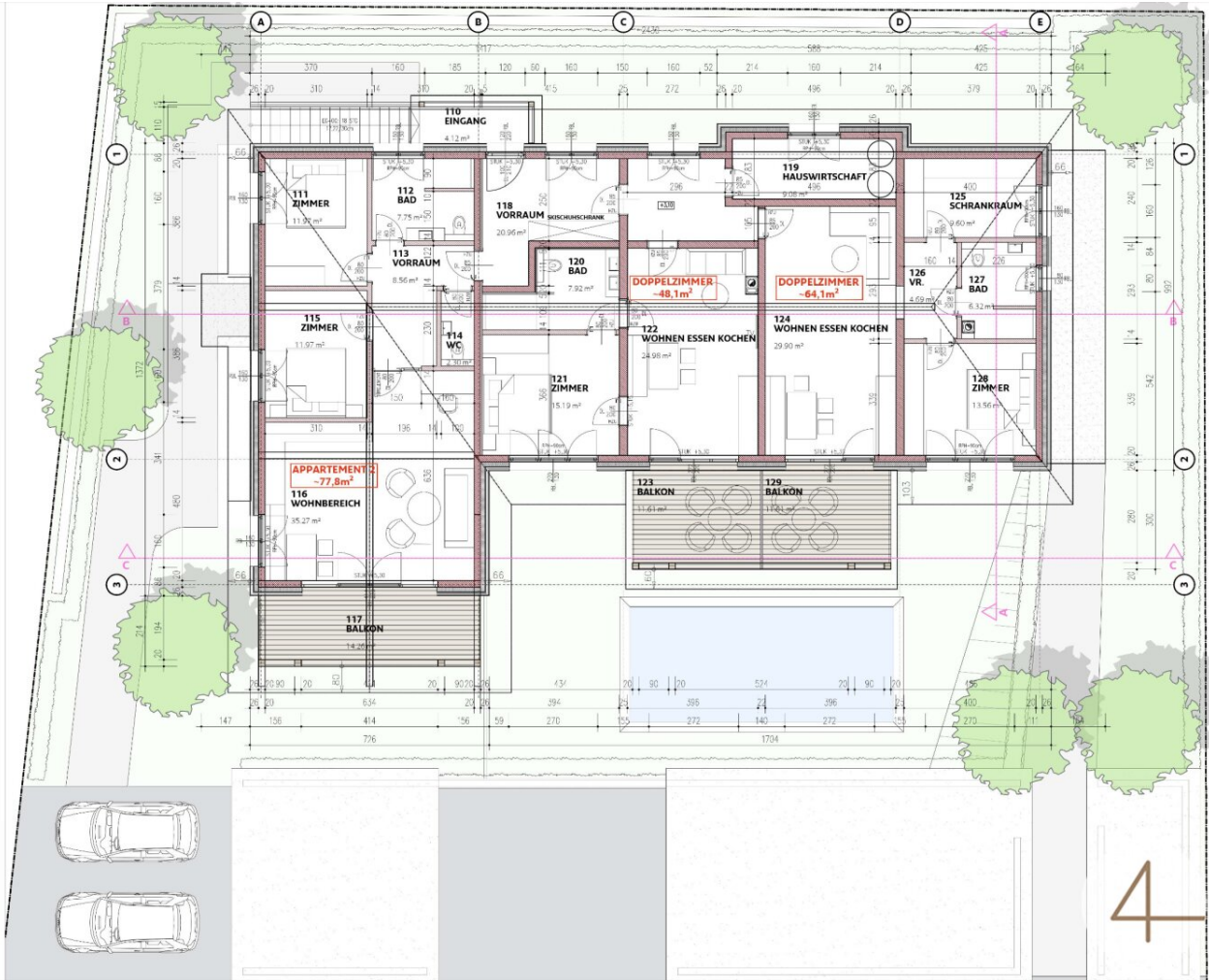
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

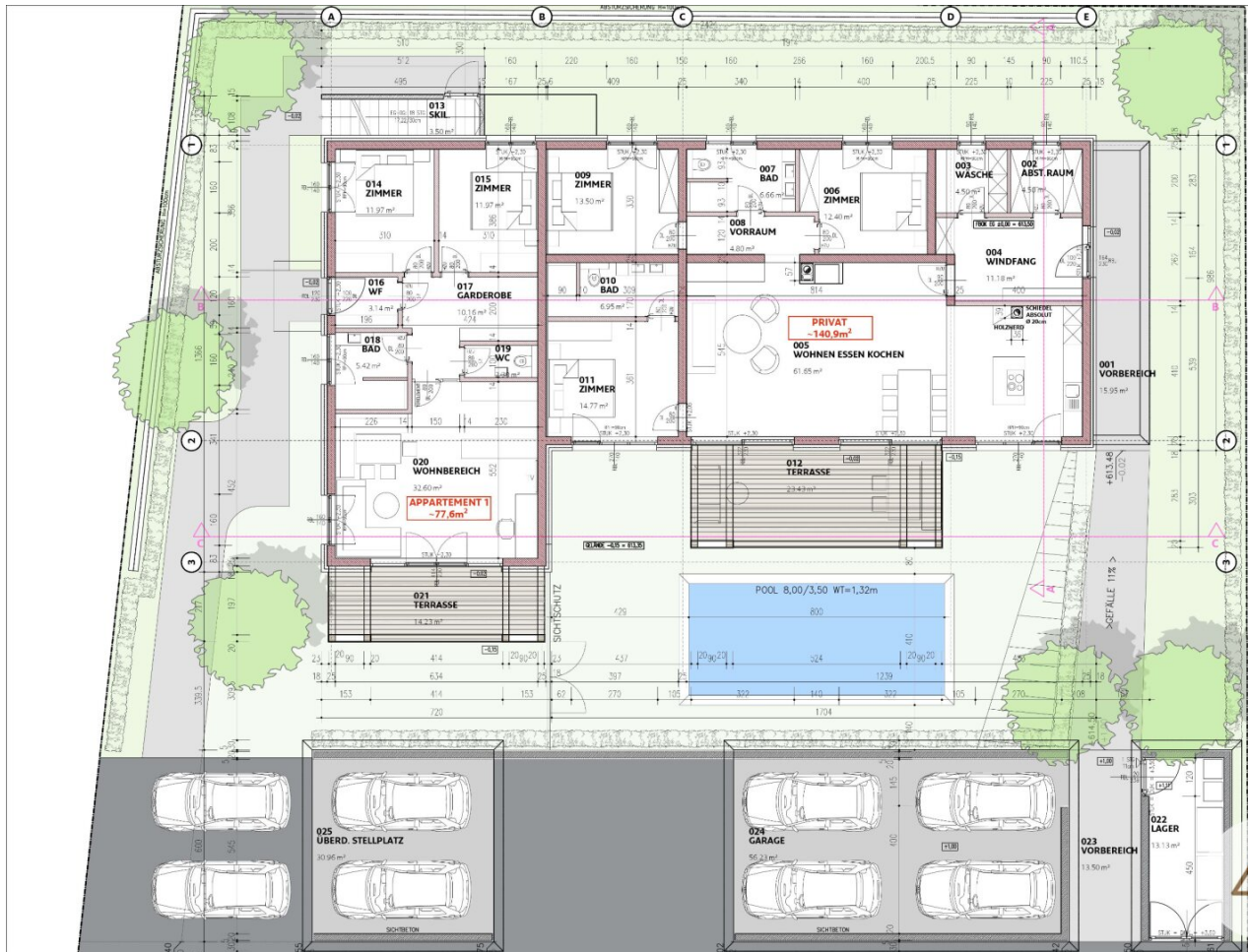
T 0664 / 753 46 995











EG - PRIVAT			
Nummer	Name	Bodenbelag	Fläche
002	ABST.RAUM		4.50 m ²
003	WÄSCHE		4.50 m ²
004	WINDFANG		11.18 m ²
005	WOHNEN ESSEN KOCHEN		61.65 m ²
006	ZIMMER		12.40 m ²
007	BAD		6.66 m ²
008	VORRAUM		4.80 m ²
009	ZIMMER		13.50 m ²
010	BAD		6.95 m ²
011	ZIMMER		14.76 m ²
			140.90 m ²

EG - APP.1			
Nummer	Name	Bodenbelag	Fläche
014	ZIMMER		11.97 m ²
015	ZIMMER		11.97 m ²
016	WF		3.14 m ²
017	GARDEROBE		10.16 m ²
018	BAD		5.42 m ²
019	WC		2.30 m ²
020	WOHNBEREICH		32.60 m ²
			77.55 m ²

EG - EXTERNE FLÄCHEN			
Nummer	Name	Bodenbelag	Fläche
001	VORBEREICH		15.95 m ²
012	TERRASSE		23.43 m ²
013	SKIL.		3.50 m ²
021	TERRASSE		14.23 m ²
			57.11 m ²

OG - APP.2			
Nummer	Name	Bodenbelag	Fläche
111	ZIMMER		11.97 m ²
112	BAD		7.75 m ²
113	VORRAUM		8.56 m ²
114	WC		2.30 m ²
115	ZIMMER		11.97 m ²
116	WOHNBEREICH		35.27 m ²
			77.81 m ²

OG - DOPPELZIMMER 1			
Nummer	Name	Bodenbelag	Fläche
120	BAD		7.92 m ²
121	ZIMMER		15.19 m ²
122	WOHNEN ESSEN KOCHEN		24.98 m ²
			48.09 m ²

OG - DOPPELZIMMER 2			
Nummer	Name	Bodenbelag	Fläche
124	WOHNEN ESSEN KOCHEN		29.90 m ²
125	SCHRANKRAUM		9.60 m ²
126	VR.		4.69 m ²
127	BAD		6.32 m ²
128	ZIMMER		13.56 m ²
			64.07 m ²

OG - EXTERNE FLÄCHEN			
Nummer	Name	Bodenbelag	Fläche
110	EINGANG		4.12 m ²
117	BALKON		14.26 m ²
123	BALKON		11.60 m ²
129	BALKON		11.61 m ²
			41.59 m ²

Objektbeschreibung

Dieser Edelrohbau wartet auf Sie! Einzigartige Gelegenheit im Skigebiet Nassfeld: Dieses energieautarke Appartementhaus mit hochwertig ausgestatteten Einheiten liegt nur 107 m von der Talstation entfernt. Die top-moderne Bauweise mit ökologischem Fokus und die exzellente Mikrolage garantieren nachhaltige Wertsteigerung und hohe Auslastung.

Objekt-Highlights

- **Wohnnutzfläche ca. 570m²**

EG: 1.Ferienwohnung - 77,55 m²

Privatwohnung -140,90 m²

1.OG: 2.Ferienwohnung - 77,81 m²

1.Doppelzimmer - 48,09 m²

2. Doppelzimmer - 64,07 m²

- **Ziegelmassivbauweise**
- **Fassade aus Steinwolle**
- Direkt an der **Skipiste Nassfeld**, Wellness, Gastronomie & Skiverleih direkt vor der Tür
- **Nachhaltig & zukunftssicher: 28 Photovoltaik-Module möglich** (ggf. erweiterbar), geringe Betriebskosten, CO₂-arm – gemäß EU-Standard „Fit for 55“
- **8 Stellplätze** inkl. Doppelcarport bieten komfortable Parkmöglichkeiten für Gäste

Lage

Das Gebiet rundum Nassfeld ist eines der größten und schneesichersten Skigebiete Österreichs. Die ausgezeichnete Erreichbarkeit über Autobahn und Bahn macht die Lage ganzjährig attraktiv. In unmittelbarer Umgebung finden sich Gastronomie, Skiverleih, Wellnessangebote und zahlreiche Sommeraktivitäten wie Wandern, Golf oder Mountainbiken. Der angrenzende Wellnessbereich im Falkensteiner Hotel sowie der Pressegger See und der Wörthersee bieten zusätzlichen Freizeitwert. Diese Kombination aus alpinem Naturerlebnis, Infrastruktur und Anbindung ist in Kärnten einzigartig.

Kaufpreis Edelrohbau: 1.990.000 €

Energieausweis

Der Heizwärmebedarf beträgt **36,9 kWh/m²a**, welcher der **Klasse B** entspricht.

Alle Flächenangaben wurden den Planunterlagen entnommen. Änderungen durch bauliche Maßnahmen oder Ausführungsabweichungen sind möglich.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.