Edelrohbau - Green House Appartements - 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 m²
Nutzfläche:	1.037,64 m²
Balkone:	3
Stellplätze:	4
Garten:	434,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	1.800.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

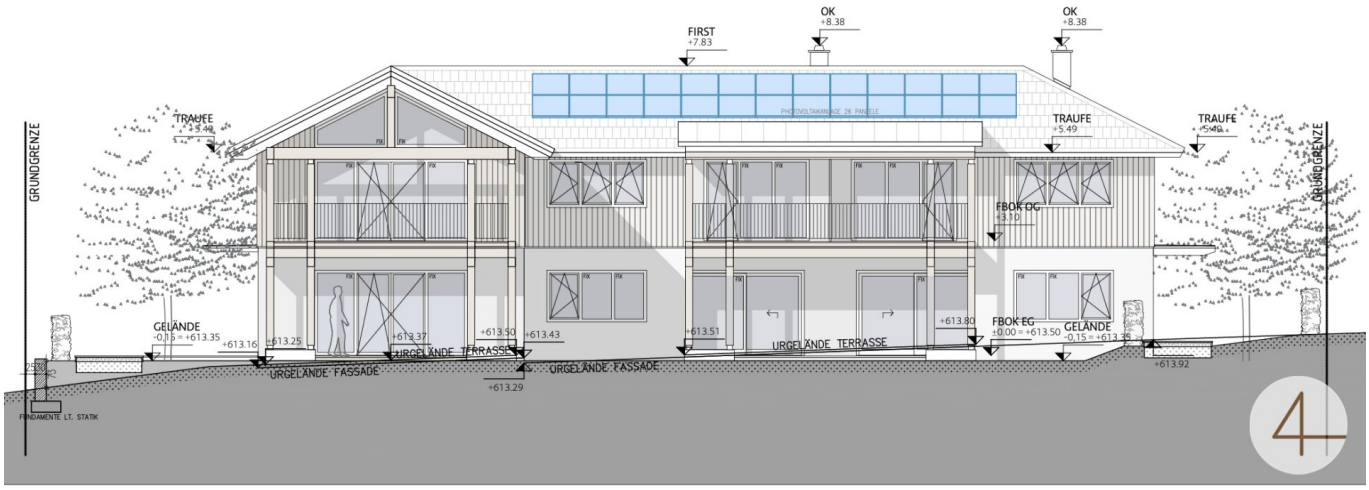
Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995


FIRST
+7.83
OK
+8.38
OK
+8.38
TRAUFE
+5.49
TRAUFE
+5.49
TRAUFE
+5.49
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
FBOK OG
+3.10
FBOK EG
±0.00 = +613.50
GELÄNDE
-0.15 = +613.35
GELÄNDE
-0.15 = +613.35
+613.16
+613.25
+613.37
+613.50
+613.43
+613.51
+613.80
+613.92
+613.29
URGELÄNDE FASSADE
URGELÄNDE TERRASSE
URGELÄNDE FASSADE
URGELÄNDE TERRASSE
FUNDAMENTE LT. STATIK









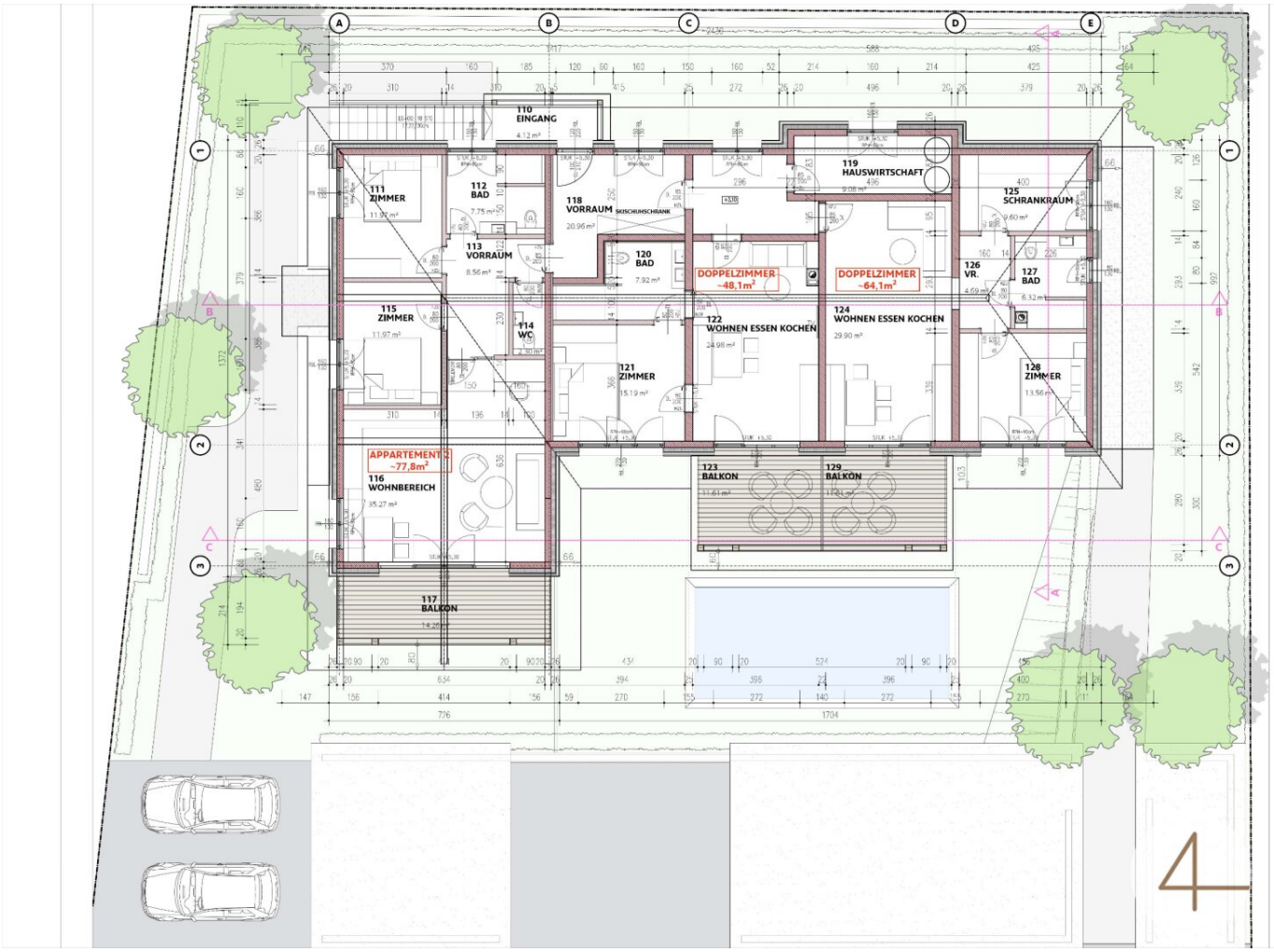









4


110
EINGANG
4.12 m²
111
ZIMMER
11.97 m²
112
BAD
7.75 m²
113
VORRAUM
8.56 m²
118
VORRAUM
SKISCHRUNKSCHRANK
20.96 m²
120
BAD
7.92 m²
119
HAUSWIRTSCHAFT
9.08 m²
125
SCHRANKRAUM
9.60 m²
DOPPELZIMMER
~48,1m²
DOPPELZIMMER
~64,1m²
126
VR.
4.69 m²
127
BAD
6.32 m²
115
ZIMMER
11.97 m²
114
WC
1.80 m²
122
WOHNEN ESSEN KOCHEN
24.98 m²
124
WOHNEN ESSEN KOCHEN
29.90 m²
121
ZIMMER
15.19 m²
128
ZIMMER
13.56 m²
APPARTEMENT 2
~77,8m²
116
WOHNBEREICH
35.27 m²
123
BALKON
11.61 m²
129
BALKON
11.84 m²
117
BALKON
14.20 m²
4


013 SKIL
014 ZIMMER
11.97 m²
015 ZIMMER
11.97 m²
009 ZIMMER
13.50 m²
007 BAD
6.66 m²
006 ZIMMER
12.40 m²
003 WÄSCHE
002 ABST. RAUM
008 VORRAUM
4.80 m²
004 WINDFANG
11.18 m²
016 WF
017 GARDEROBE
010 BAD
6.95 m²
PRIVAT
~140,9m²
005 WOHNEN ESSEN KOCHEN
61.65 m²
001 VORBEREICH
15.95 m²
018 BAD
5.42 m²
019 WC
011 ZIMMER
14.77 m²
020 WOHNBEREICH
32.60 m²
APPARTEMENT 1
~77,6m²
012 TERRASSE
021 TERRASSE
14.23 m²
SICHTSCHUTZ
POOL 8,00/3,50 WT=1,32m
025 ÜBERD. STELLPLATZ
30.96 m²
024 GARAGE
56.23 m²
023 VORBEREICH
13.50 m²
022 LAGER
13.13 m²
SICHTBETON
SICHTBETON
GEFÄLLE 1%

4

EG - PRIVAT

Nummer	Name	Bodenbelag	Fläche
002	ABST.RAUM		4.50 m²
003	WÄSCHE		4.50 m²
004	WINDFANG		11.18 m²
005	WOHNEN ESSEN KOCHEN		61.65 m²
006	ZIMMER		12.40 m²
007	BAD		6.66 m²
008	VORRAUM		4.80 m²
009	ZIMMER		13.50 m²
010	BAD		6.95 m²
011	ZIMMER		14.76 m²
			140.90 m²

EG - APP.1

Nummer	Name	Bodenbelag	Fläche
014	ZIMMER		11.97 m²
015	ZIMMER		11.97 m²
016	WF		3.14 m²
017	GARDEROBE		10.16 m²
018	BAD		5.42 m²
019	WC		2.30 m²
020	WOHNBEREICH		32.60 m²
			77.55 m²

EG - EXTERNE FLÄCHEN

Nummer	Name	Bodenbelag	Fläche
001	VORBEREICH		15.95 m²
012	TERRASSE		23.43 m²
013	SKIL.		3.50 m²
021	TERRASSE		14.23 m²
			57.11 m²

OG - APP.2

Nummer	Name	Bodenbelag	Fläche
111	ZIMMER		11.97 m²
112	BAD		7.75 m²
113	VORRAUM		8.56 m²
114	WC		2.30 m²
115	ZIMMER		11.97 m²
116	WOHNBEREICH		35.27 m²
			77.81 m²

OG - DOPPELZIMMER 1

Nummer	Name	Bodenbelag	Fläche
120	BAD		7.92 m²
121	ZIMMER		15.19 m²
122	WOHNEN ESSEN KOCHEN		24.98 m²
			48.09 m²

OG - DOPPELZIMMER 2

Nummer	Name	Bodenbelag	Fläche
124	WOHNEN ESSEN KOCHEN		29.90 m²
125	SCHRANKRAUM		9.60 m²
126	VR.		4.69 m²
127	BAD		6.32 m²
128	ZIMMER		13.56 m²
			64.07 m²

OG - EXTERNE FLÄCHEN

Nummer	Name	Bodenbelag	Fläche
110	EINGANG		4.12 m²
117	BALKON		14.26 m²
123	BALKON		11.60 m²
129	BALKON		11.61 m²
			41.59 m²

FLÄCHEN

Objektbeschreibung

Dieser Edelrohbau warte 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 einer 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: 1.800.000 €

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 **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.