

Stilvolle Villa mit Spa, Indoor Pool, Panoramablick und direkter Nähe zum Skigebiet Semmering



Objektnummer: 6154/484

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8685 Spital am Semmering
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	310,00 m²
Bäder:	5
Kaufpreis:	592.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Rossik

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +43 664 4317853
H +43 664 43 17 853

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















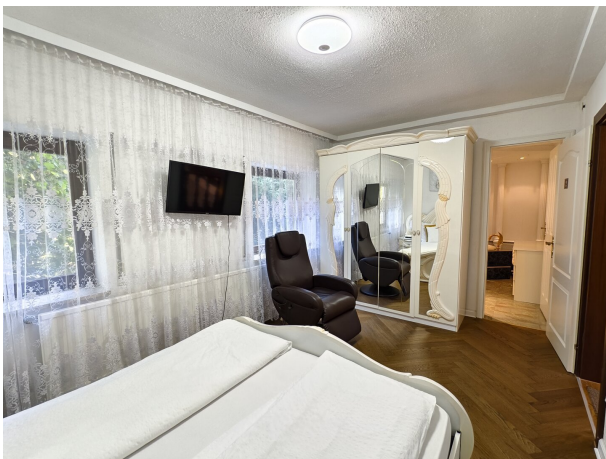


















ZUBAU WOHNHAUS
FAM. JAICI - STEINHAUS AM SEMMERING

LAGEPLAN / LUFTBILD

05.10.2020

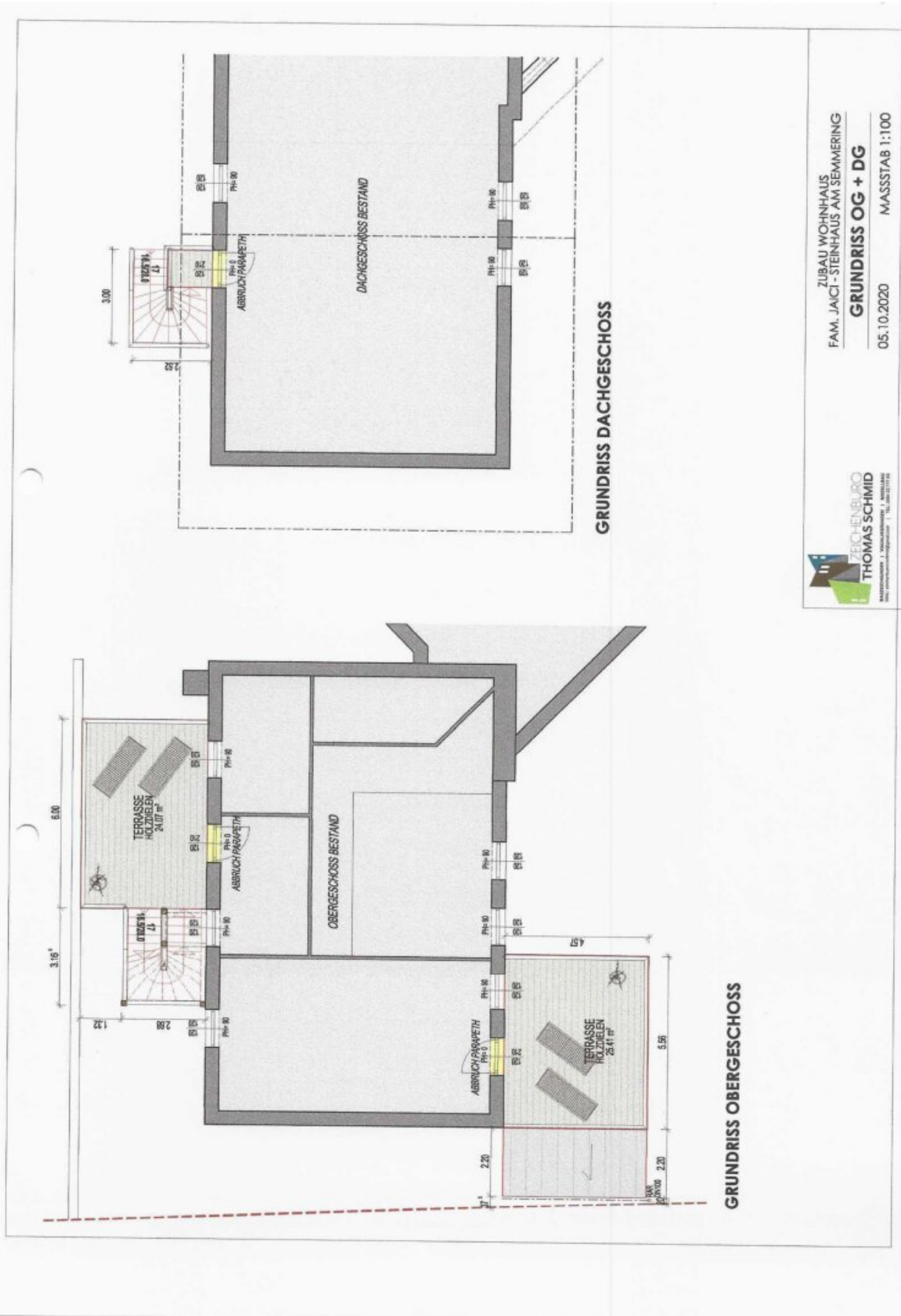
MASSSTAB 1:500



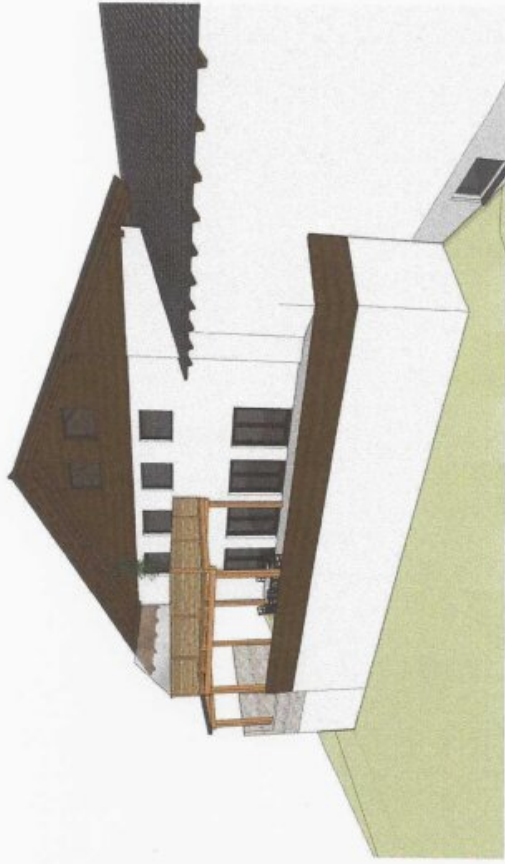
ZUBAU WOHNHAUS
FAM. JAICI - STEINHAUS AM SEMMERING

GRUNDRISS KELLERGECHOSS

05.10.2020







ZUBAU WOHNHAUS
FAM. JAICI - STEINHAUS AM SEMMERING

VISUALISIERUNG

05.10.2020



ZUBAU WOHNHAUS
FAM. JAICI - STEINHAUS AM SEMMERING
VISUALISIERUNG

05.10.2020

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Villa am Semmering vereint alpinen Charme mit modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Das stilvolle Steinhaus liegt in absoluter Ruhelage mit unverbaubarem Panoramablick auf die umliegende Bergwelt – und dennoch nur wenige Minuten vom Skigebiet **Semmering-Hirschenkogel** entfernt.

Das Haus wurde 2020 saniert und erstrahlt heute als wahre Wohlfühloase, die traditionelle Materialien mit zeitgemäßem Design kombiniert. Auf rund **310 m² Wohnfläche** bietet sie großzügige Wohn- und Schlafbereiche, ideal für Familien, Freunde oder Gäste.

Raumaufteilung & Ausstattung

- Großzügiges Esszimmer mit beeindruckender Raumhöhe und Galerie im Obergeschoss
- Stilvolle voll ausgestattete Küche
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse
- Überdachte Terrasse mit Grillplatz und herrlichem Ausblick
- Galerie mit Blick in den Essbereich
- Insgesamt 6 Schlafzimmer, davon 5 mit eigenem Bad

Untergeschoss:

- Wellnessbereich mit **Sauna** und **Indoor-Pool** mit großen Fensterfronten und direktem Zugang zum Garten
- Technik- und Abstellräume
- WC

Außenbereich

Das ca. **1.867 m² große Grundstück** bietet maximale Privatsphäre und ist teilweise bewaldet.

Eine **großzügige Gartenhütte** sowie ein weiterer **Grillplatz** schaffen Raum für gemütliche Stunden im Freien. Die Anlage ist nahezu uneinsehbar – perfekt für ungestörte Erholung.

Technik & Energie

- Beheizung mittels **Gas**
- Zusätzliche **Photovoltaikanlage** zur Unterstützung der Energieeffizienz
- Hochwertige Sanierung (2020)

Lage & Freizeit

Die Villa befindet sich in **unmittelbarer Nähe zum Skigebiet Semmering-Hirschenkogel**, einem der bekanntesten Wintersportorte Österreichs.

Ob **Skifahren, Snowboarden, Wandern oder Mountainbiken** – hier genießen Sie ganzjährig alpine Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Die gute Verkehrsanbindung nach Wien und Graz macht das Objekt auch als **Ferienhaus oder dauerhaften Wohnsitz** ideal.

Besonderheiten auf einen Blick

- Traumhafte Aussicht & absolute Ruhelage
- Wellnessbereich mit Indoor-Pool & Sauna
- 5 Schlafzimmer mit eigenem Bad
- Zwei Grillplätze & große Sonnenterrasse
- Uneinsehbar & naturnah
- Nähe zum Skigebiet Semmering-Hirschenkogel
- Aktuell touristisch vermietet – ideal als Renditeobjekt oder privates Refugium

Fazit:

Diese exklusive Villa am Semmering bietet Luxus, Natur und Erholung in perfekter Balance. Ob als **repräsentatives Ferienhaus, Investmentobjekt** oder **fester Wohnsitz** – hier erwerben Sie ein Stück alpines Lebensgefühl in Bestlage.

Ihr Ansprechpartner: Christian Rossik 0664 43 17 853

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 Angebot 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 C.R. GmbH 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <8.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <4.000m
Post <2.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap