

**Ihr persönliches Refugium: Gemütliches Wohnhaus mit  
Wellness-Highlights, Remise, Wald und atemberaubendem  
Bergblick**



**Objektnummer: 10900**

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger  
Immobilienmakler KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8786 Oppenberg
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	949.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Hans Jürgen Bacher

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG  
Hauptstraße 3  
8940 Liezen

T +43 3612 25080

H +43 676 49 756 73

F +43 3612 25081



















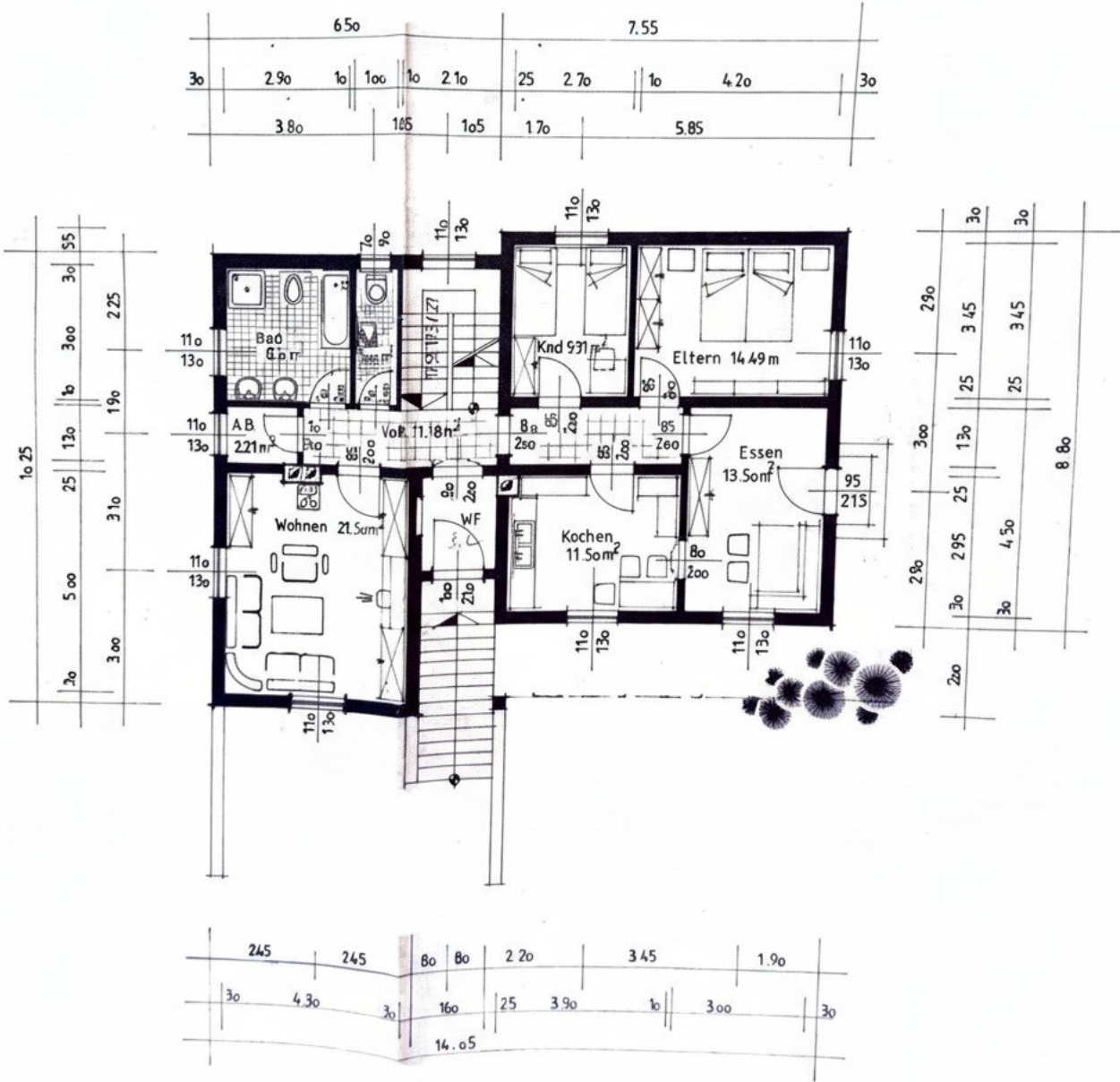






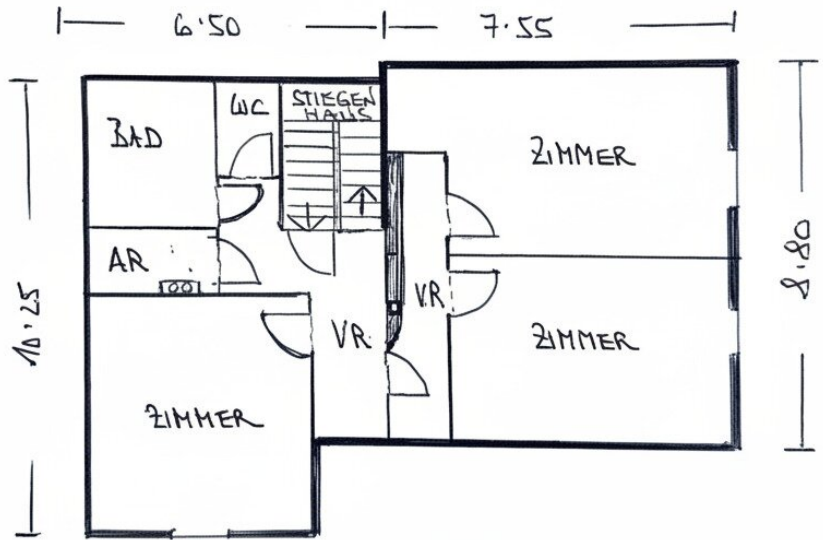




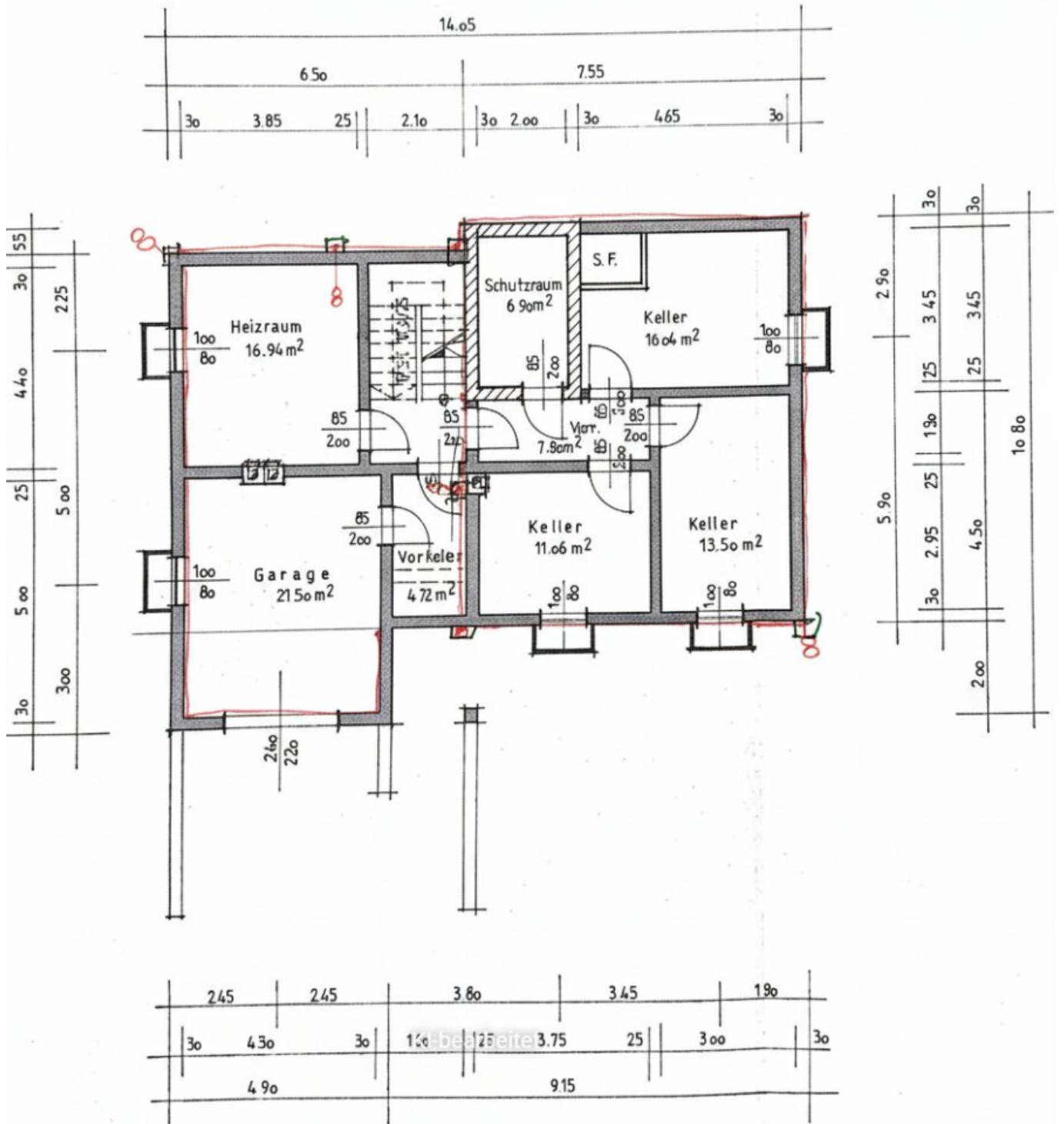


KI-bearbeitet

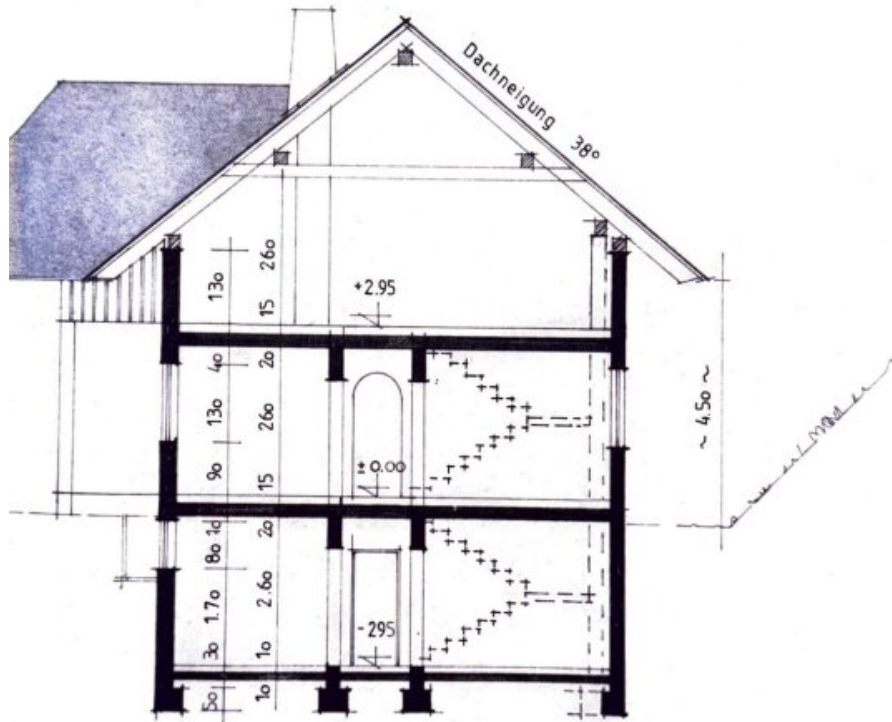
OBERGESCHOSS  
(DACHGESCHOSSAUSBAU)  
Maßstab: 1:100



# Keller

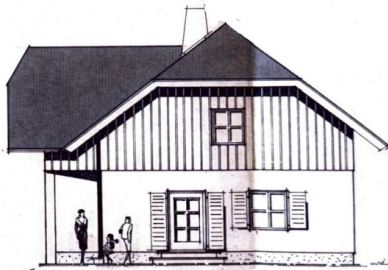
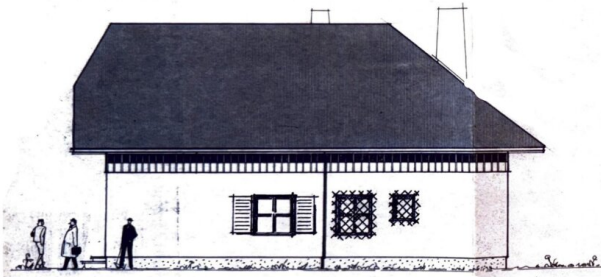


# Schnitt



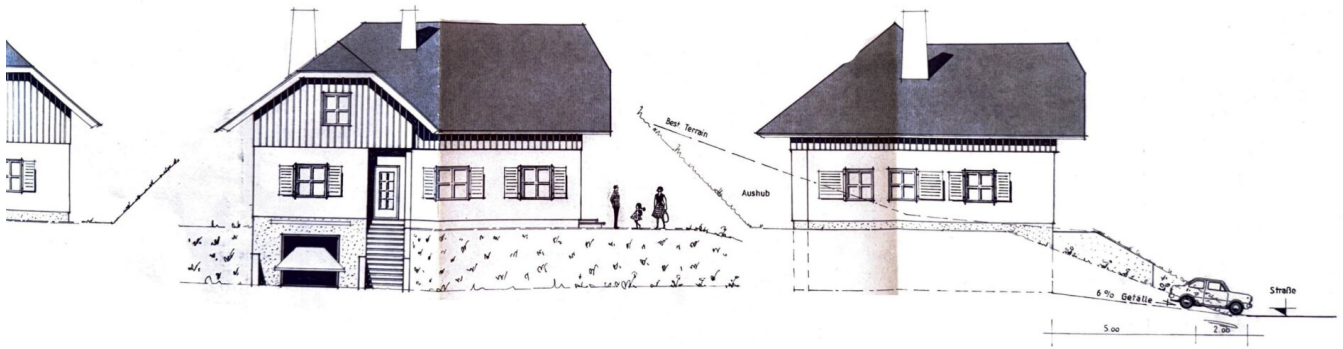
Osten

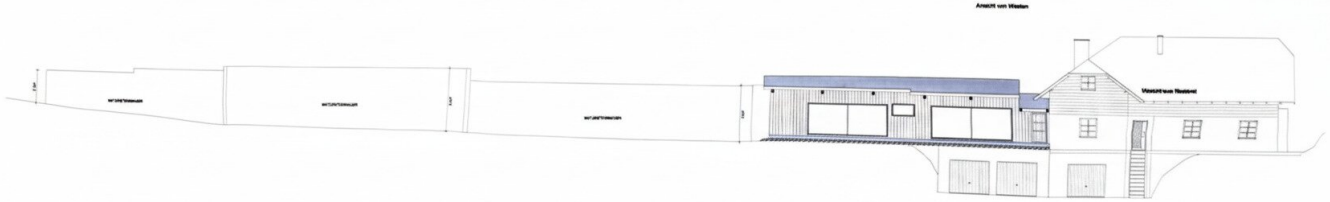
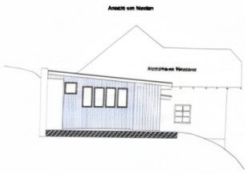
Süden



Westen

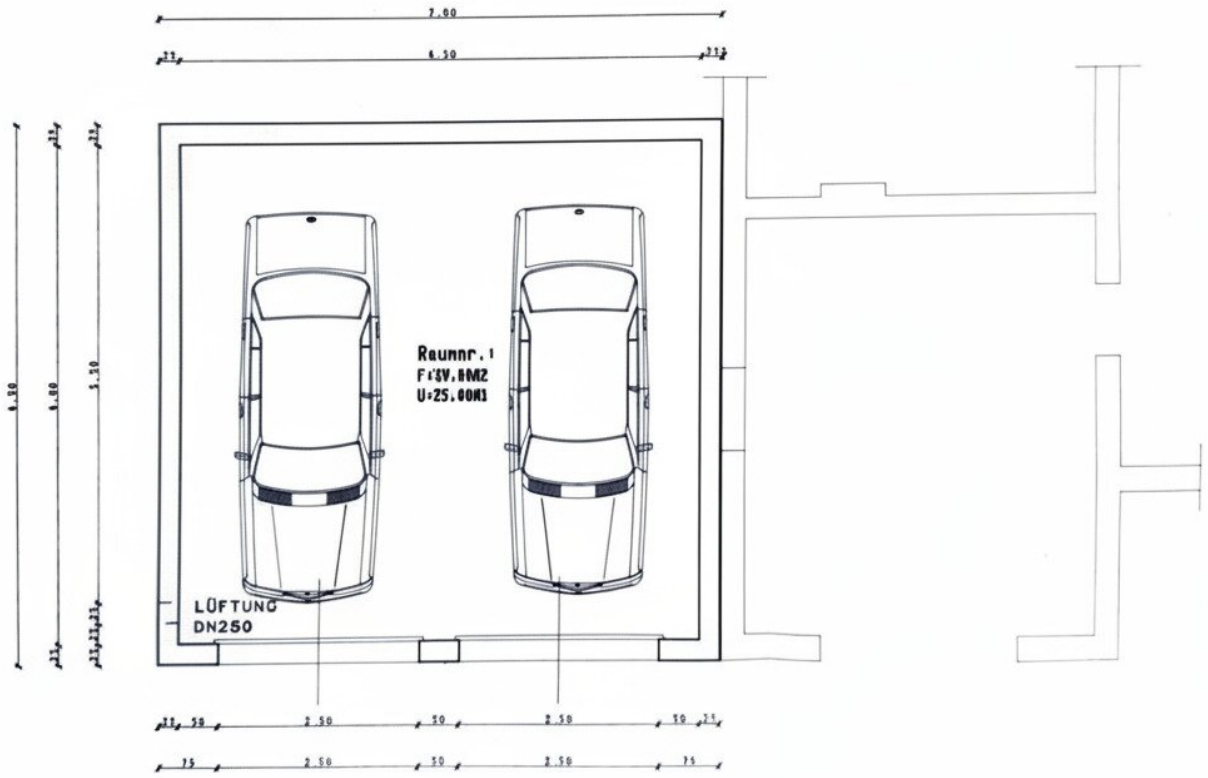
Norden





# GRUNDRISS

ZUBAU NEU ← | → BESTAND



## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem persönlichen Rückzugsort!

Dieses äußerst **gepflegte Wohnhaus** mit **eigenem Hallenbad (10m x 4m)** samt **Wellnessbereich** bietet Ihnen nicht nur einen **herrlichen Weitblick auf die umliegenden Berge**, sondern auch eine **traumhafte Ruhelage**, die Ihnen die Möglichkeit gibt, dem Alltag zu entfliehen. Eingebettet in die malerische Landschaft von [Oppenberg](#), genießen Sie hier die Ruhe und Natur in vollen Zügen.

### Objektdetails:

- **Gesamtfläche:** ca. 51.170 m<sup>2</sup> (davon ca. 5.034 m<sup>2</sup> Grundfläche und ca. 46.136 m<sup>2</sup> Wald)
- **Wohnfläche:** ca. 190 m<sup>2</sup>

### Erdgeschoss:

Eine einladende Küche, eine **gemütliche Bauernstube** mit einem Kaminofen, das Esszimmer mit Zugang zur uneinsehbaren Terrasse, zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche und Fenster, ein WC und ein Vorraum.

### Obergeschoss:

Hier befinden sich **3 Zimmer**, ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster, ein WC und ein Vorraum.

### Wellness-Bereich:

Ein besonderes Highlight ist der 157 m<sup>2</sup> große **Wellness-Bereich** im Erdgeschoss, ausgestattet mit **Fußbodenheizung**, einem **Edelstahl-Hallenbad (10m x 4m)**, einem **Jacuzzi**, **Dusche**, **WC** und großzügigen Liegeflächen. Der Wellness-Bereich eignet sich hervorragend für Familien mit Kindern, da er absperrbar ist und die Terrasse mit der angrenzenden Grünanlage im Westen sicher eingezäunt ist. **Große Fensterflächen** ermöglichen einen **atemberaubenden Blick auf die Berge** und bieten **Zugang zur uneinsehbaren Terrasse** und zum **uneinsehbaren Grünbereich**.

### Keller:

Voll unterkellert mit einer **Wirtschaftsküche samt Tischherd**. Zudem gibt es auch noch eine **Sauna** für entspannende Stunden.

### **Außenbereich:**

Das Grundstück verfügt über **zwei uneinsehbare Terrassen** (eine nach Süd/Ost/Westen und eine nach Westen), die Ihnen die Möglichkeit bieten, die Sonne zu genießen. Eine **Remise (ca. 264 m<sup>2</sup>)** mit Werkstatt und Lagerraum sowie **Garagen** und **zusätzliche Parkplätze** runden das Angebot ab. Ein **Schießstand** mit einem 100 m langen Schusskanal mit Abstellraum sowie der **Wald mit einer Fläche von ca. 46.136 m<sup>2</sup>** machen dieses Anwesen zu einem wahren Paradies für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten.

### **Heizung und Energie:**

Die Immobilie wird durch eine moderne **Pelletsheizung** beheizt, die umweltfreundlich und wirtschaftlich ist. Es kann aber auch mit Hackgut und für einen Notbetrieb mit Scheitholz geheizt werden. Der **gemütliche Kaminofen** in der **Bauernstube** sorgt für zusätzliche Behaglichkeit in der kälteren Jahreszeit.

### **Wasser- und Abwasserversorgung:**

Das Wasser wird über eine **eigene Wasserquelle** bezogen, und zusätzlich besteht die Versorgung über die örtliche Wassergenossenschaft. Zudem sorgt eine biologische Kläranlage für eine umweltfreundliche Abwasserentsorgung, die das ökologische Gleichgewicht in der Region unterstützt.

### **Lage:**

[Oppenberg](#), ein idyllischer Ort, bietet Ihnen eine hervorragende Anbindung an die Natur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung ist ideal für Wanderungen, Radtouren, Schitouren und Erholung im Freien. Zudem ist die Immobilie zweitwohnsitzfähig, was Ihnen die Flexibilität gibt, diese zauberhafte Lage auch regelmäßig zu genießen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einzigartige Wohnhaus zu besichtigen und sich von der Schönheit der **Natur** und der **Ruhe** in [Oppenberg](#) verzaubern zu lassen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.