Mehr als ein Zuhause: Charmantes Eigenheim mit Wellnessbereich, Bauernstube, Remise als Stellplatz für Oldtimer und Schießsport-Trainingsbereich



Objektnummer: 10900

Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8786 Oppenberg
Wohnfläche:	190,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	698.000,00 €

Provisionsangabe:

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











































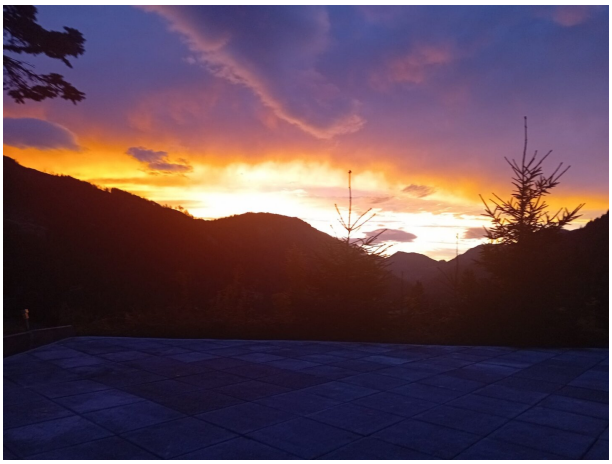






















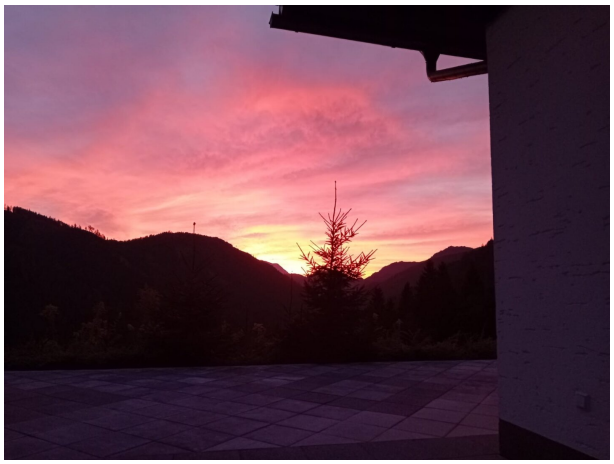






















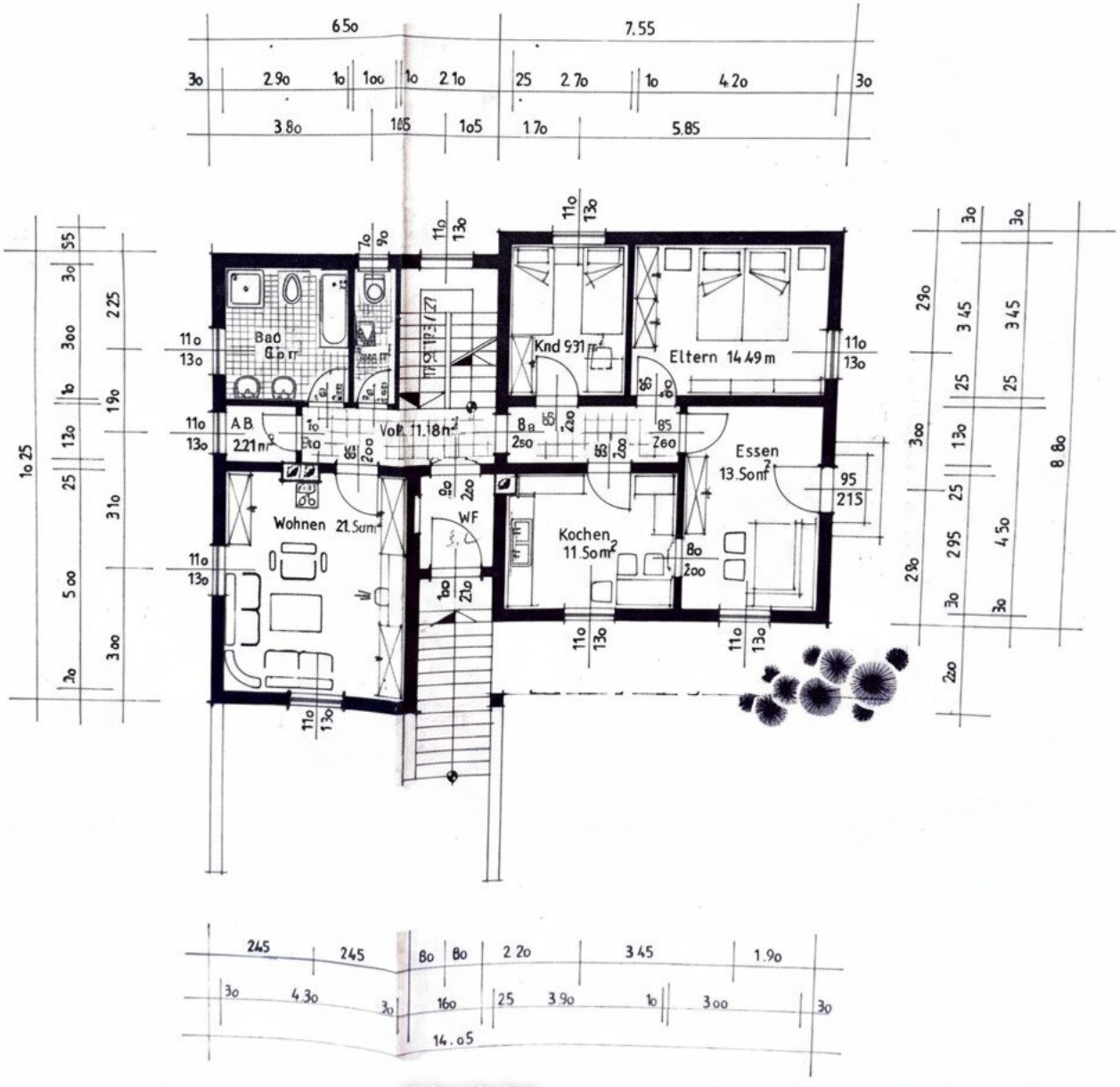








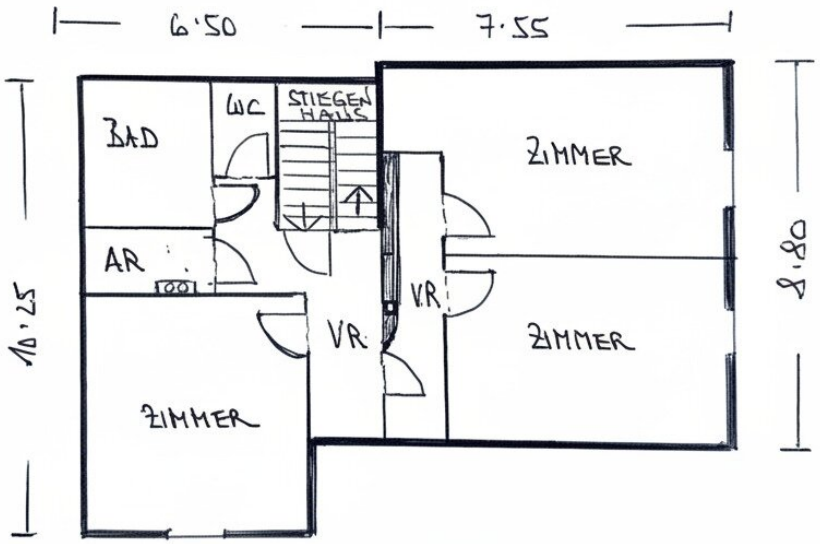




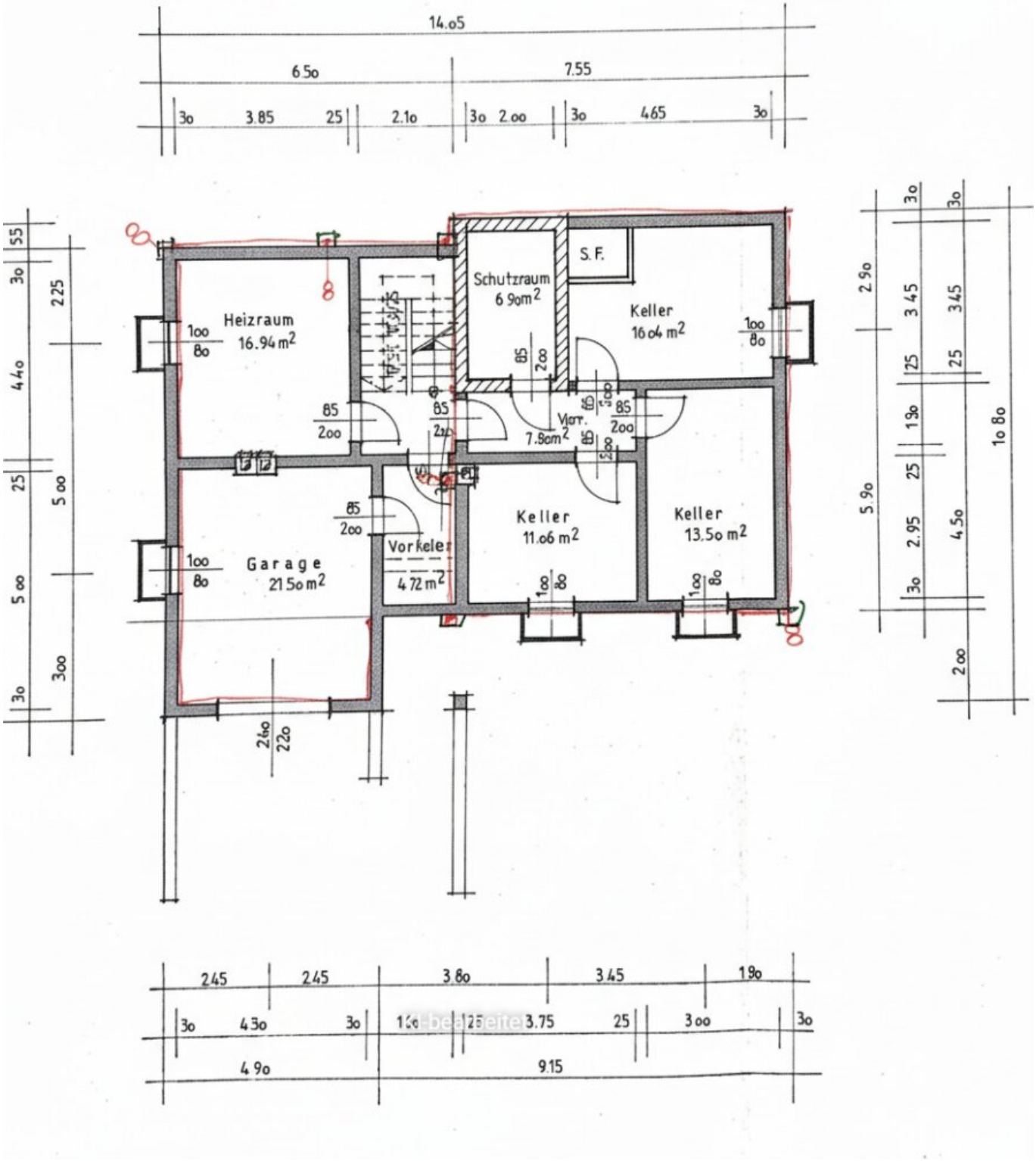
KI-bearbeitet

OBERGESCHOSS
(DACHGESCHOSSAUSBAU)

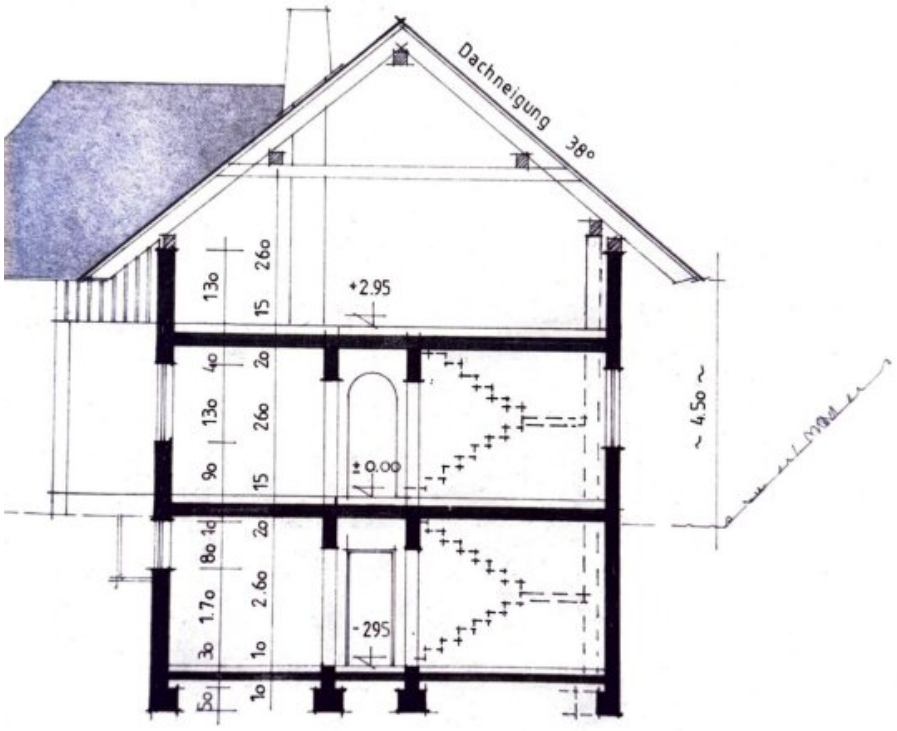
Maßstab: 1 : 100



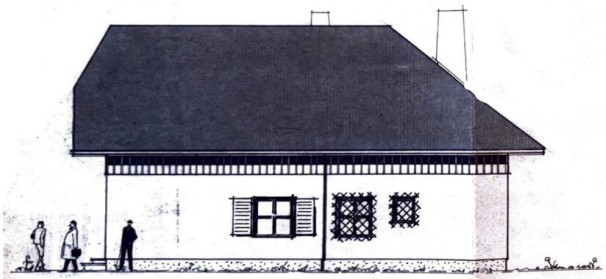
Keller


14.05
6.50
7.55
3o
3.85
25
2.1o
3o
2.00
3o
4.65
3o
Heizraum
16.94 m²
Schutzraum
6.9om²
S.F.
Keller
16.04 m²
Vorr.
7.9cm²
Keller
11.06 m²
Keller
13.5o m²
Garage
21.5o m²
Vorkeller
4.72 m²
2.45
2.45
3.8o
3.45
1.9o
4.9o
9.15
3.75
3.00
4.3o
10.8o
5.9o
4.5o

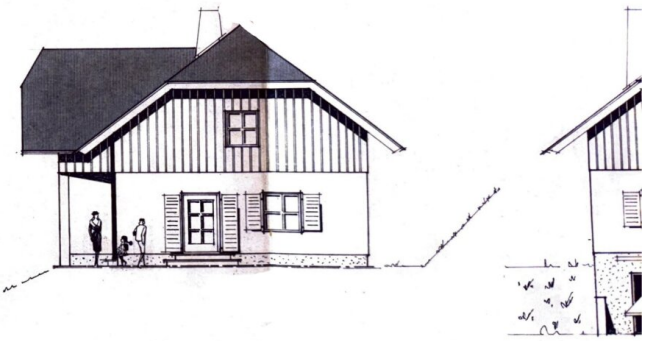
Schnitt

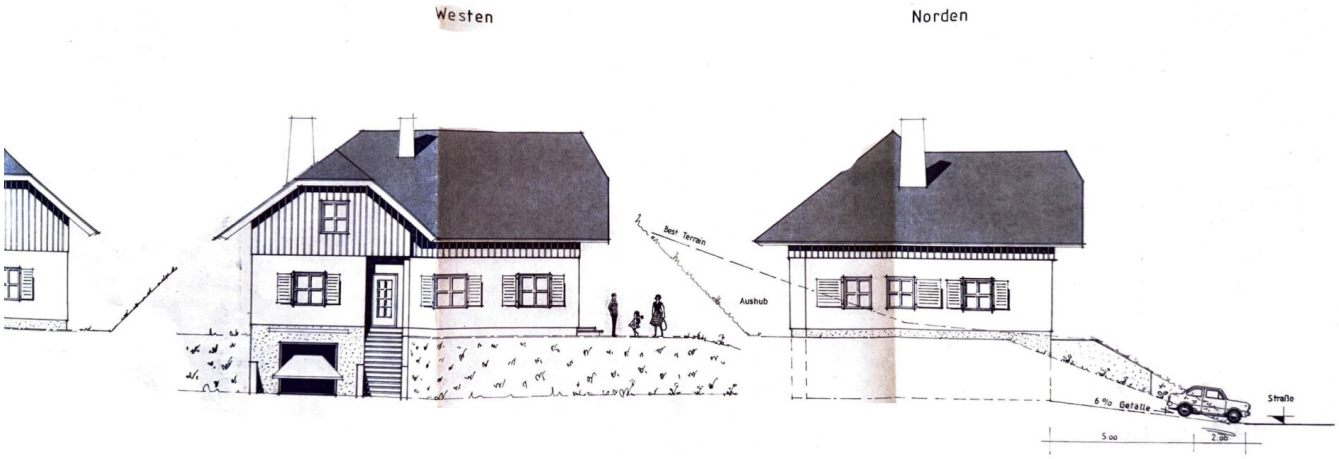

Dachneigung 38°
+2.95
±0.00
-2.95
~ 4.50 ~
13
26
15
4
2
13
26
9
15
1
8
1
2
1.7
2.6
3
1
5
1

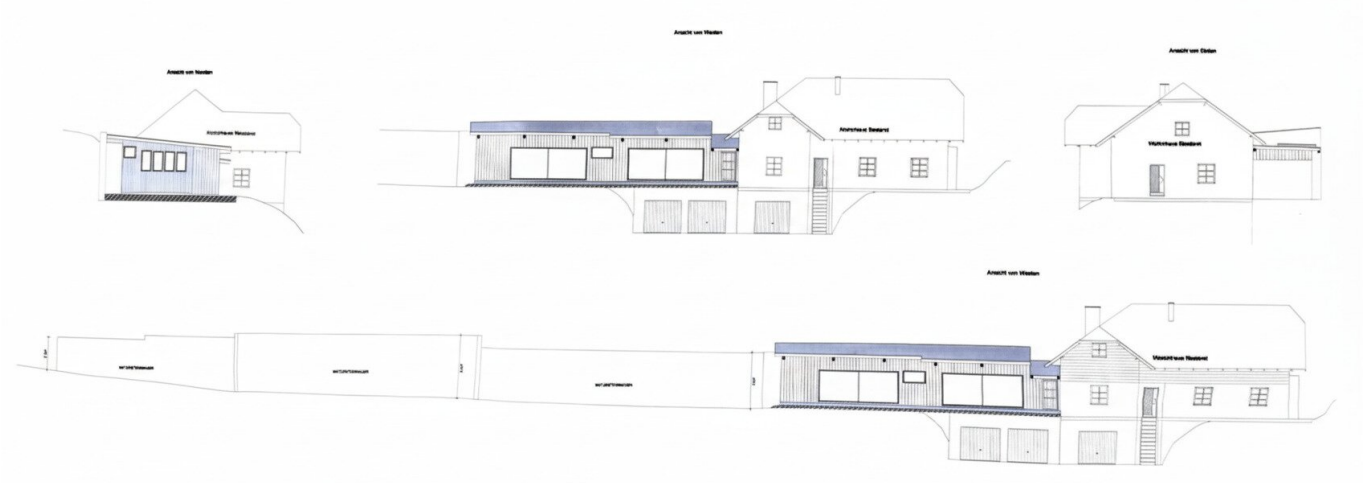
Osten



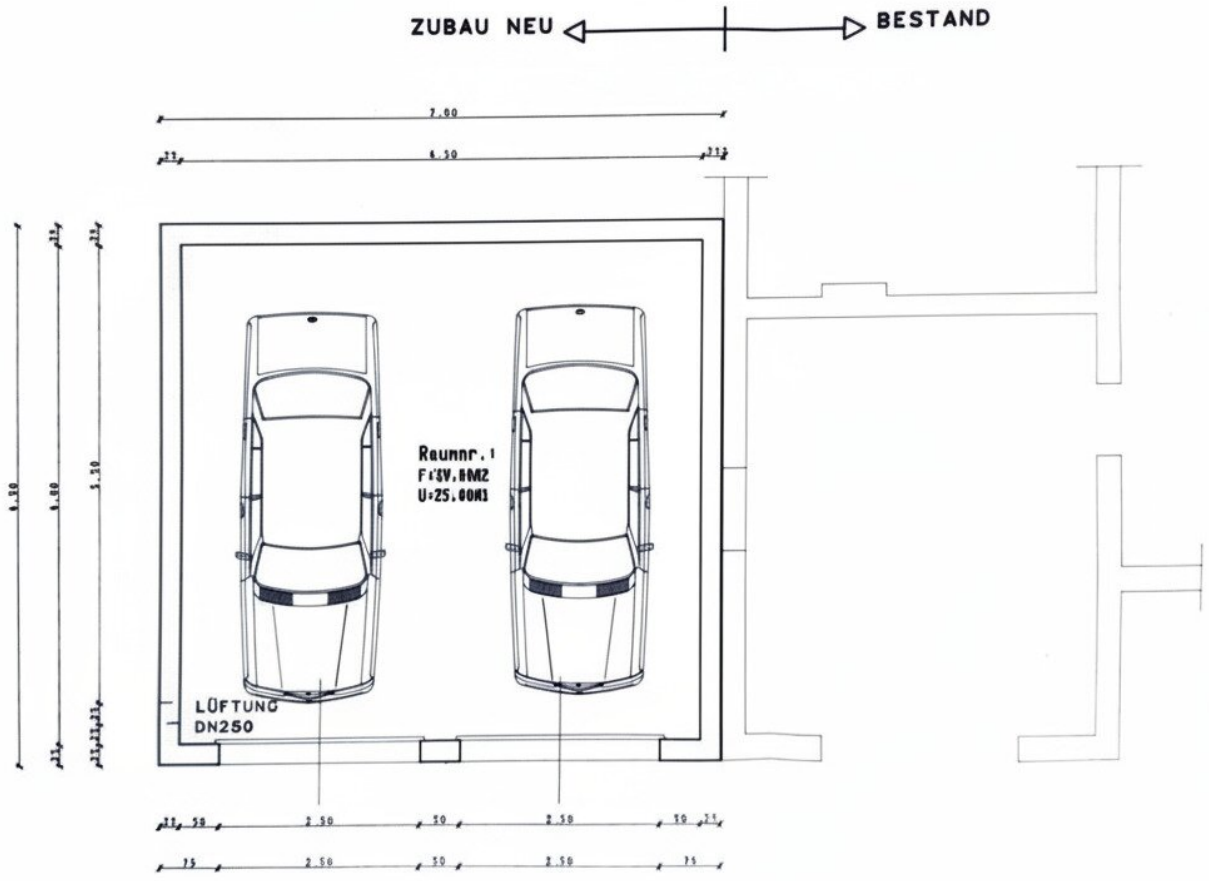
Süden




Westen
Norden
Best. Terrain
Aushub
6 % Gefälle
Straße
5.00
2.00


Ansicht von Norden
Ansicht von Westen
Ansicht von Osten
Ansicht von Westen
Ansicht von Westen

GRUNDRISS



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. 5.034 m² zuzüglich einer Waldfläche von ca. 46.136 m². **Die Gesamtfläche beträgt ca. 51.170 m².** Die Waldfläche kann bei Bedarf separat verkauft werden, sofern sie nicht benötigt wird.

- **Zusätzliche Einnahmen:** Für die an der östlichen Grundstücksgrenze befindlichen **Sendeanlagen** werden derzeit jährlich rund **€ 5.000,– an den Eigentümer** bezahlt.

- **Wohnfläche:** ca. 190 m²

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 m² 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 m²)** mit Werkstatt und Lagerraum sowie **Garagen**, die Platz für bis zu 4 Wohnmobile bieten, und **zusätzliche Parkplätze** runden das Angebot ab. Das **Obergeschoss** der Remise bietet neben zusätzlichem Werkstatt- und Lagerraum auch ausreichend Platz für die **Unterbringung von Oldtimern oder Motorrädern**. Aufgrund der großzügigen Größe der Garage bietet sich diese zudem für den Einbau einer **Hebebühne** an. Ein **Schießstand** mit einem 100 m langen Schusskanal mit Abstellraum machen dieses Anwesen zu einem wahren Paradies für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten. Optional besteht die Möglichkeit einen **Wald mit einer Fläche von ca. 46.136 m² zu erwerben.**

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.