

Wohnen an der Skipiste



Objektnummer: 8230/166

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9620 Hermagor
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,30 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,01
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	128,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



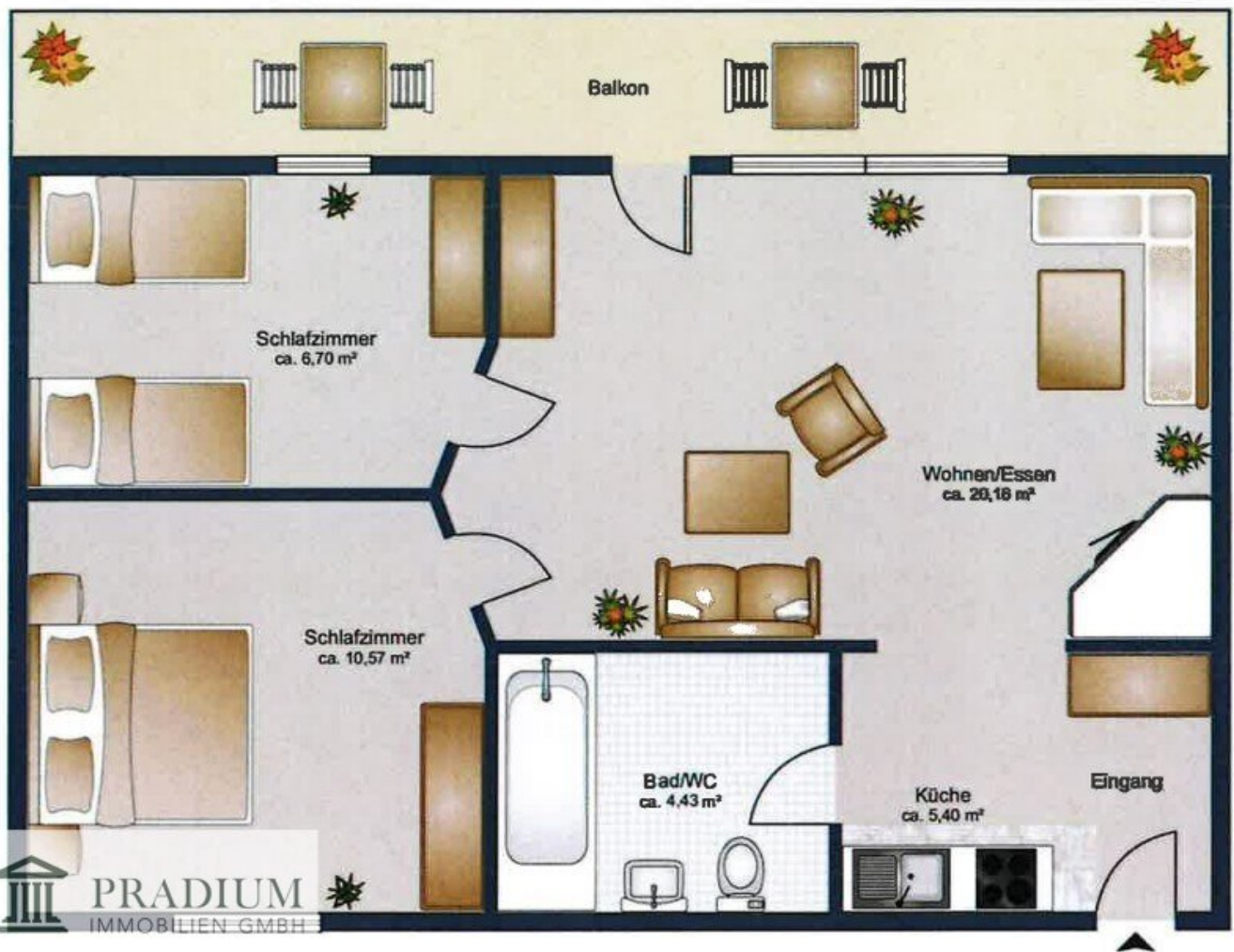
Verena Brabec

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen









Objektbeschreibung

Dachgeschosswohnung mit Loggia, Kamin & Tiefgarage – direkt an der Skipiste

Inmitten der alpinen Landschaft von Sonneitn am Nassfeld befindet sich diese gepflegte Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss, welche durch ihre Lage direkt an der Skipiste, eine durchdachte Grundrissgestaltung und einen beeindruckenden Ausblick überzeugt. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 47 m² und eignet sich hervorragend als Rückzugsort für Berg- und Naturbegeisterte, als Ferienimmobilie oder als Anlageobjekt mit hohem Nachfragepotenzial.

Die Wohnanlage ist mit einem Personenlift, einem Skiraum mit direktem Pistenzugang, einer Tiefgarage sowie Gastronomiebetrieben im Haus ausgestattet. Diese Merkmale schaffen ein komfortables Umfeld und unterstreichen die Exklusivität der Lage im beliebten Freizeitgebiet Nassfeld.

Raumaufteilung & Innenbereiche

Eingangsbereich und Küche

Der Eintritt in die Wohnung erfolgt über einen funktional gestalteten Vorraum mit integrierter Küchenzeile. Die Küche ist kompakt und effizient eingerichtet und ermöglicht einen reibungslosen Ablauf sowohl für den täglichen Gebrauch als auch für den Ferienbetrieb. Von hier aus gelangt man sowohl in das Badezimmer als auch direkt in den offenen Wohnbereich.

Badezimmer

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet damit einen angenehmen Rückzugsort nach einem aktiven Tag. Die moderne, helle Gestaltung verleiht dem Raum eine freundliche Atmosphäre.

Wohn- und Essbereich mit Kamin

Der zentrale Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Durch seine Position im Dachgeschoss erhält der Raum eine besondere Wohnqualität. Große Fensterflächen sorgen für einen natürlichen Lichteinfall und bieten einen direkten Blick auf die Skipiste sowie auf die umliegenden Bergketten.

Ein Kaminofen schafft zusätzlich eine warme Atmosphäre und verleiht dem Wohnraum ein besonderes Maß an Wohnkomfort – ideal für Winterabende oder für entspannte Aufenthalte nach einem Tag im Freien.

Der Wohnbereich ist so gestaltet, dass sowohl ein Essplatz als auch eine gemütliche Sitzecke integriert werden können. Die Raumaufteilung ermöglicht eine effiziente und gleichzeitig angenehme Nutzung, sowohl für Dauerbewohner als auch für Feriengäste.

Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer

Eine Besonderheit der Wohnung ist die klare Trennung zwischen Wohnbereich und Schlafräumen. Vom Wohn-Essbereich führen zwei Türen in die getrennt begehbaren Schlafzimmer. Diese Struktur schafft Privatsphäre und erhöht die Nutzungsvervielfältigung der Wohnung. Beide Zimmer bieten ausreichend Fläche für Doppel- oder Einzelbetten sowie optional zusätzliche Möblierung.

Dies macht die Wohnung sowohl für Paare als auch für Familien oder befreundete Personen attraktiv – ein entscheidender Vorteil im Hinblick auf eine mögliche Ferienvermietung.

Außenbereich

Großzügige Loggia mit Blick ins Skigebiet

Die nach außen gerichtete Loggia ist ein wesentliches Merkmal dieser Immobilie. Sie schafft zusätzlichen Wohnraum und ermöglicht eine ganzjährige Nutzung – sei es für ein Frühstück mit Bergblick, die Abendsonne nach einer Wanderung oder das Beobachten des Skibetriebs im Winter. Die Loggia bietet ausreichend Platz für Sitzmöbel und verleiht der Wohnung einen erhöhten Freizeitwert.

Gebäude & gemeinschaftliche Einrichtungen

Die Wohnanlage ist auf die Bedürfnisse von Berggästen und Eigentümern abgestimmt und verfügt über mehrere Ausstattungsmerkmale, die in alpinen Lagen besonders vorteilhaft sind:

Skiraum mit direktem Pistenzugang

Ein wesentlicher Vorteil dieser Immobilie. Über den Skiraum gelangen Bewohner unmittelbar zur Skipiste – ohne Gehwege, ohne Transportwege, ohne Zeitverlust.

Tiefgaragenstellplatz

Der im Kaufpreis inkludierte Stellplatz gewährleistet komfortables Parken und schützt das Fahrzeug vor Witterungseinflüssen.

Lift bis ins Dachgeschoss

Der Personenlift sorgt für barrierearmen Zugang und erleichtert den Transport von Gepäck, Einkäufen oder Skiausrüstung.

Gastronomie im Gebäude

Im Erdgeschoss der Anlage befinden sich eine Pizzeria und ein Restaurant, was sowohl Eigennutzern als auch Feriengästen eine praktische und zeitsparende Option für Verpflegung bietet – ein Merkmal, das insbesondere bei Ferienwohnungen geschätzt wird.

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Ortsteil Sonnleitn, einem der beliebtesten Bereiche des Nassfelds. Das regionale Umfeld bietet ganzjährig ein umfassendes Freizeitangebot und verbindet alpines Wohnen mit einer hervorragenden touristischen Infrastruktur.

Winterangebot

Als Teil des größten Skigebiets Kärntens bietet das Nassfeld:

- über 110 Pistenkilometer
- moderne Liftanlagen
- hohe Schneesicherheit
- Skischulen, Skiverleih, Gastronomie
- direkte Pistenlage der Wohnanlage

Sommerangebot

In den warmen Monaten erschließen zahlreiche Wege und Routen die Umgebung:

- Wandern in mittlerer und hochalpiner Lage
- Mountainbike-Strecken
- Karnischer Höhenweg
- Bade- und Freizeitangebote im Raum Hermagor
- italienische Grenze in kurzer Distanz

Diese Vielfalt macht die Region für unterschiedlichste Nutzergruppen attraktiv und steigert das Vermietungspotenzial erheblich.

Nutzung & Potenzial

Die Wohnung eignet sich sowohl als:

Eigennutzung

- Rückzugsort in ruhiger Berglage
- ideal für Naturliebhaber und Wintersportbegeisterte
- komfortabel durch Tiefgarage, Lift und direkte Pistennähe

Ferienimmobilie

- optimale Raumaufteilung für 2–4 Personen
- hohe Nachfrage am Nassfeld
- Gastronomie vor Ort
- direkte Pistennähe als Alleinstellungsmerkmal
- starke Sommer- und Wintersaison

Anlageobjekt

- hohe Auslastungsraten in der Region
- nachhaltige Nachfrage nach alpinen Ferienwohnungen
- wertstabile Lage in einem gefragten Tourismusgebiet

Diese Dachgeschosswohnung vereint eine selten verfügbare Kombination aus direktem Ski-in/Ski-out, durchdachter Raumaufteilung, Loggia, Kaminofen, Tiefgarage und Liftlage. Die Immobilie bietet sowohl im Winter als auch im Sommer ein hohes Maß an Lebensqualität und erfüllt alle Anforderungen an eine nachhaltige Ferienimmobilie oder einen persönlichen Zweitwohnsitz in einer der beliebtesten Bergregionen Kärntens.

Interessiert? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Rechtliches

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Klinik <4.000m

Arzt <4.500m

Apotheke <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Polizei <3.000m

Bank <4.000m

Post <5.000m

Verkehr

Bus <3.500m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap