

**"Exklusive Aussichtslage-Luxus mit Tradition vereint-Urlaub auf höchstem Niveau im eigenen Chalet"**



**Objektnummer: 2056/40**

**Eine Immobilie von WD Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Berghütte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8742 Sankt Anna-Feriensiedlung
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	657,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	499.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Walpurga Dreher

WD Immobilien GmbH  
Bundesstraße 14 / St. Michael in der Obersteiermark  
8770 Stadlhof

T +43 650 621 65 42

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



















# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Chalet, das im Januar 2024 fertiggestellt wurde, liegt auf 1.400 Metern Seehöhe, in unmittelbarer Nähe zahlreicher Wanderwege, und verspricht eine Auszeit auf höchstem Niveau.

In uriger rustikaler Holzausführung und mit Handwerkskunst, die viel Liebe zum Detail zeigt, bietet dieses Refugium eine perfekte Kombination aus Tradition und Luxus.

Ganz gleich, ob Sie im Sommer wandern oder im Winter Ski fahren möchten, die Steiermark und das nahe gelegene Kärnten bieten das ganze Jahr über Outdoor-Aktivitäten für alle.

Erleben Sie unvergessliche Momente in der unvergleichlichen Schönheit der Alpen."

Die voll ausgestattete Küche ist ein Traum für jeden Koch und lädt dazu ein kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten und gemeinsam in gemütlicher Runde zu speisen.

Der offene Wohnbereich mit Kamin sorgt für eine romantisch-warmer Atmosphäre, ergänzt durch die Fußbodenheizung im gesamten Wohn-Schlaf-. und Sanitärbereich.

Eingerichtet mit warmen Materialien und heimischem Altholz, bleiben keine Wünsche offen.

Stellen Sie sich vor, wie Sie von Ihrer eigenen Terrasse aus den atemberaubenden Panoramablick ins Murtal in der Stille der Berge genießen.

Hier eröffnet sich Ihnen ein unvergleichliches Naturerlebnis, das zu jeder Jahreszeit fasziniert.

Ob im warmen Sonnenlicht des Sommers oder in der verschneiten Winterlandschaft dieser Ausblick sorgt für

unvergessliche Moment, fernab des Großstadt- und Straßenlärms-in der malerischen Bergwelt.

Zu dem als besonderes Highlight entspannen Sie sich in der hauseigenen Sauna. Hier können Sie nach einem aufregenden Wander- oder Skitag in den Bergen die Seele baumeln lassen.

Mit den zahlreichen Wanderwegen ringsum haben Sie die Möglichkeit, die Umgebung ausgiebig zu erkunden und die Schönheit der steirischen Alpen zu genießen. (unmittelbare Nähe zum Zirbitzkogel)

**Eckdaten:**

Kaufpreis: € 499.999,-

Baujahr: 2024

Nutzfläche: 87,6 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 78,6 m<sup>2</sup>

Sauna: 6 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 3 m<sup>2</sup>

Betriebskosten: rd. € 86,- /Monat ohne Heizung

**Strom je nach Verbrauch!**

Zweitwohnsitz

Keine gewerbliche Vermietung!

Übernahme: Ab sofort möglich!

Ausstattung:

Das Chalet ist vollständig ausgestattet von der Bettwäsche bis hin zur hochwertigen Möblierung und modernster Technologie – es fehlt an Nichts,

1 Wohn-Essbereich

Wohnzimmersmöbel für 6 Personen

Kamin mit Sichtfenster im Wohnzimmer

? Flachbild-TV

? WLAN

1 voll ausgestattete Küche

? Kaffeemaschine

? Toaster

? Herdplatte Ceranfeld

? Backofen

? Wasserkocher

? Spülmaschine

? Mikrowelle

? Kühlschrank

Koch- und Essgeschirr, sowie sämtliche Gläser für 6 Personen

3 Schlafzimmer

mit je einem Doppelbett und Ablage mit Nachtlampe

sowie Kleiderablageplatz

in jedem Zimmer auch ein Fernseher/SAT

und WLAN

#### **Sanitärbereich:**

1 Badezimmer mit begehbarer Dusche und Waschbecken

1 Extra WC

**Sonstige Ausstattungen:**

- ? 2 Parkplätze
- ? WLAN inklusive
- ? BUS-System im gesamten Bereich (Smart Home)
- ? Heizung separat steuerbar (Smart Home)
- ? LED-Beleuchtung im gesamten Bereich (Smart Home)

**Außenbereich:**

? Terrasse 40 m<sup>2</sup> Lärche/Massivholz

? Gartenmöbel/Holz massiv

Sauna 6 m<sup>2</sup>

Abstellraum 3 m<sup>2</sup>

**Energieausweisdaten:**

Heizwärmebedarf: 65.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizwärmebedarf: C

Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.68

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: A+

**Aktivitäten:**

- ? Naturpark Zirbitzkogel - Grebenzen 7 km
- ? Freizeitanlage Sattler 12 km
- ? Sportanlage der Stadt Bad St. Leonhard 13 km
- ? Planetarium Judenburg 14 km

**Skilifte:**

- \* Obdach Ski Lift 7,5 km
- \* Waldheimhütte Ski Lift 3,3 km
- \* Kirchenlift 6 km
- \* Klippitzörl Skilifte 20 km

Wir weisen Sie darauf hin, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen, der Anschrift, Mailadresse und der Telefonnummer bearbeiten können.

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines!**

Gerne auch am Wochenende und an Feiertagen!

**Ihre Ansprechperson:**

Frau Walpurga Dreher

Tel. +43 650 621 65 42

Mail: [office@wd-immo.at](mailto:office@wd-immo.at)

**WD Immobilien GmbH**

Bundesstraße 14

8770 St. Michael in der Obersteiermark

WIR sind Ihr Partner für jede Immobilie – auch für außergewöhnliche und anspruchsvolle Objekte

und suchen für unsere vorgemerkteten Kunden Baugrundstücke Häuser und Wohnungen, sowie Landwirtschaftliche Liegenschaften!

Dabei bieten wir Ihnen gerne eine kostenlose und seriöse Beratung sowie Bewertung Ihrer Immobilie an.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Post <8.000m

#### **Verkehr**

Bus <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap