Holzblockhaus mit gemütlichem Kachelofen und herrlichem Bergpanorama mit Grimmingblick!



Objektnummer: 11044

Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8960 Niederöblarn
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,17 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	669.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hans Jürgen Bacher

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG
Hauptstraße 3
8940 Liezen






































Freunde
ENGEL
Fliegen.







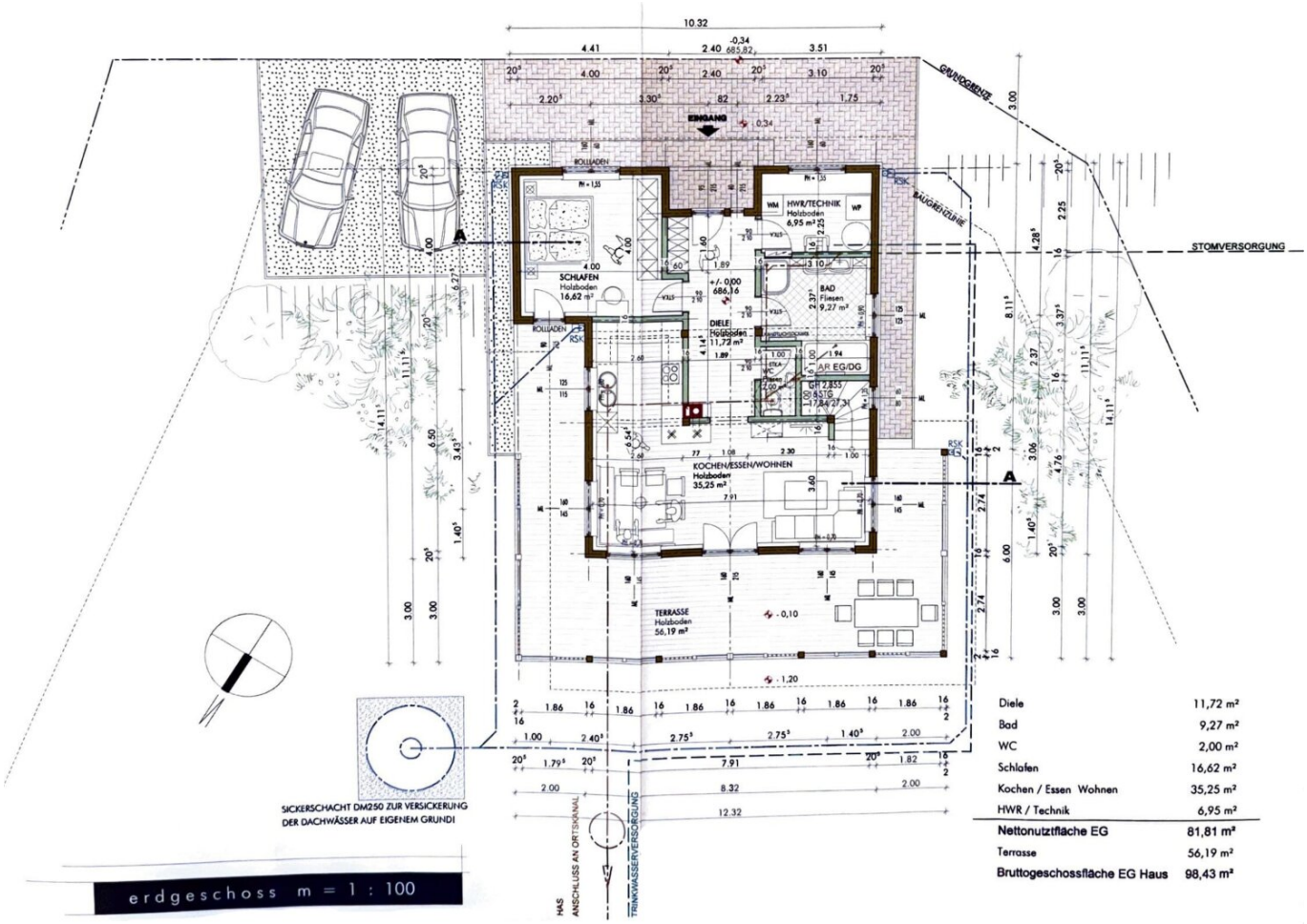






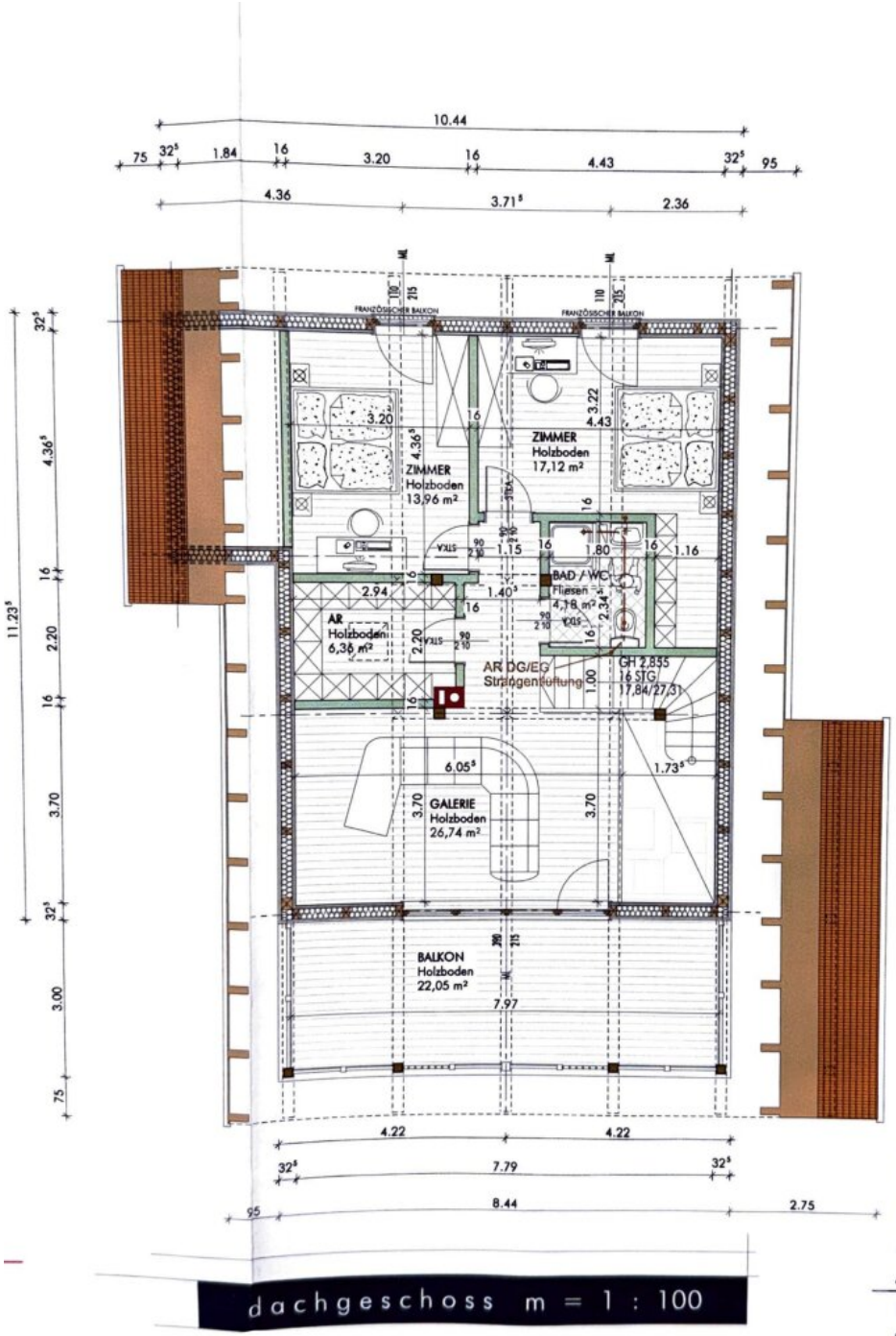






erdgeschoss m = 1 : 100

Diele	11,72 m²
Bad	9,27 m²
WC	2,00 m²
Schlafen	16,62 m²
Kochen / Essen Wohnen	35,25 m²
HWR / Technik	6,95 m²
Nettonutzfläche EG	**81,81 m²**
Terrasse	56,19 m²
Bruttogeschossfläche EG Haus	**98,43 m²**



dachgeschoss m = 1 : 100

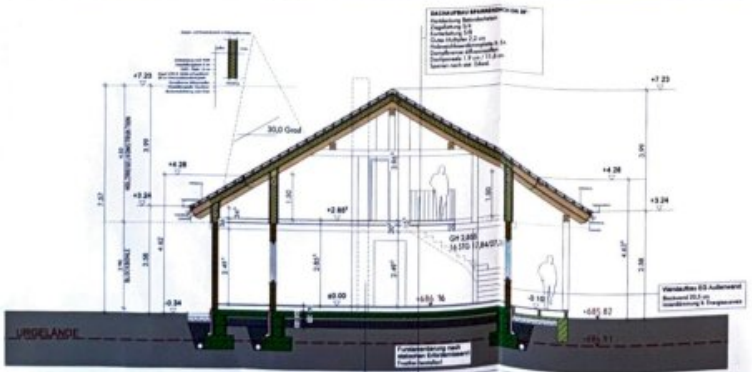
Galerie	26,74 m²
Bad / WC	4,18 m²
Zimmer	13,96 m²
Zimmer	17,12 m²
AR	6,36 m²
Nettonutztfläche DG	**68,38 m²**
Balkon	22,05 m²
Bruttogeschossfläche DG Haus	**89,00 m²**









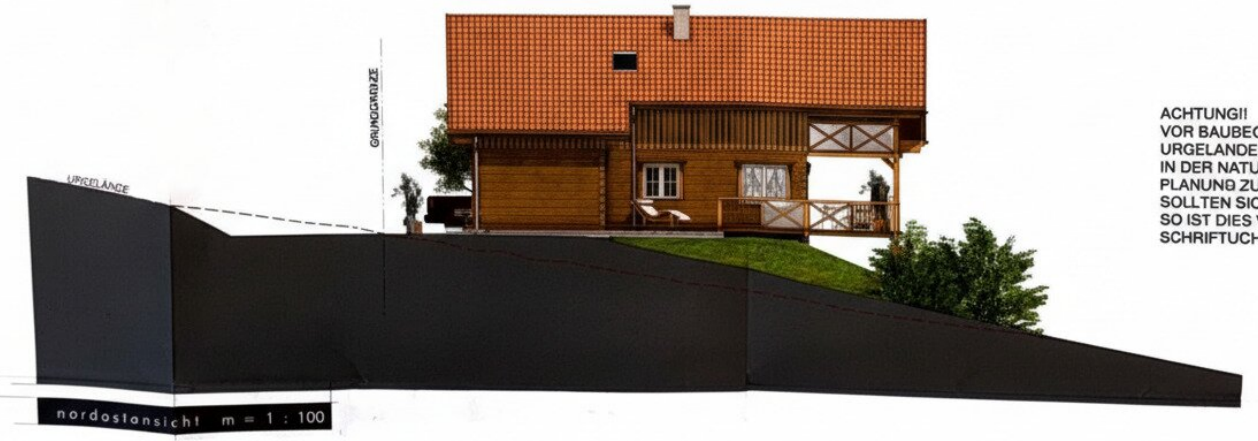


schnitt a - a m = 1 : 100

KONSTRUKTIONS- UND DÄMMSTÄ
LT. ENERGIEAUSWEIS



südwestansicht m = 1 : 100



nordostansicht m = 1 : 100

ACHTUNG!!
VOR BAUBEGIN
URGELANDEHC
IN DER NATUR.
PLANUNG ZU U
SOLLTEN SICH
SO IST DIES VO
SCHRIFTUCH A



nordwestansicht m = 1 : 100

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE = 862 m²
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE EG 98,43 m² + DG 89,00 m² = 187,43 m²
BEBAUUNGSDICHTE = 862 m² / 187,43 m² = 0,217

SIND SÄMTLICHE
SN UND DIE LAGE DES BAUWERKES
UF ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER
DEPUFEN
BRANDERUNGEN ERGEREN.
BAUBEGINN DEN BAUMERREN
ZUZEIGEN

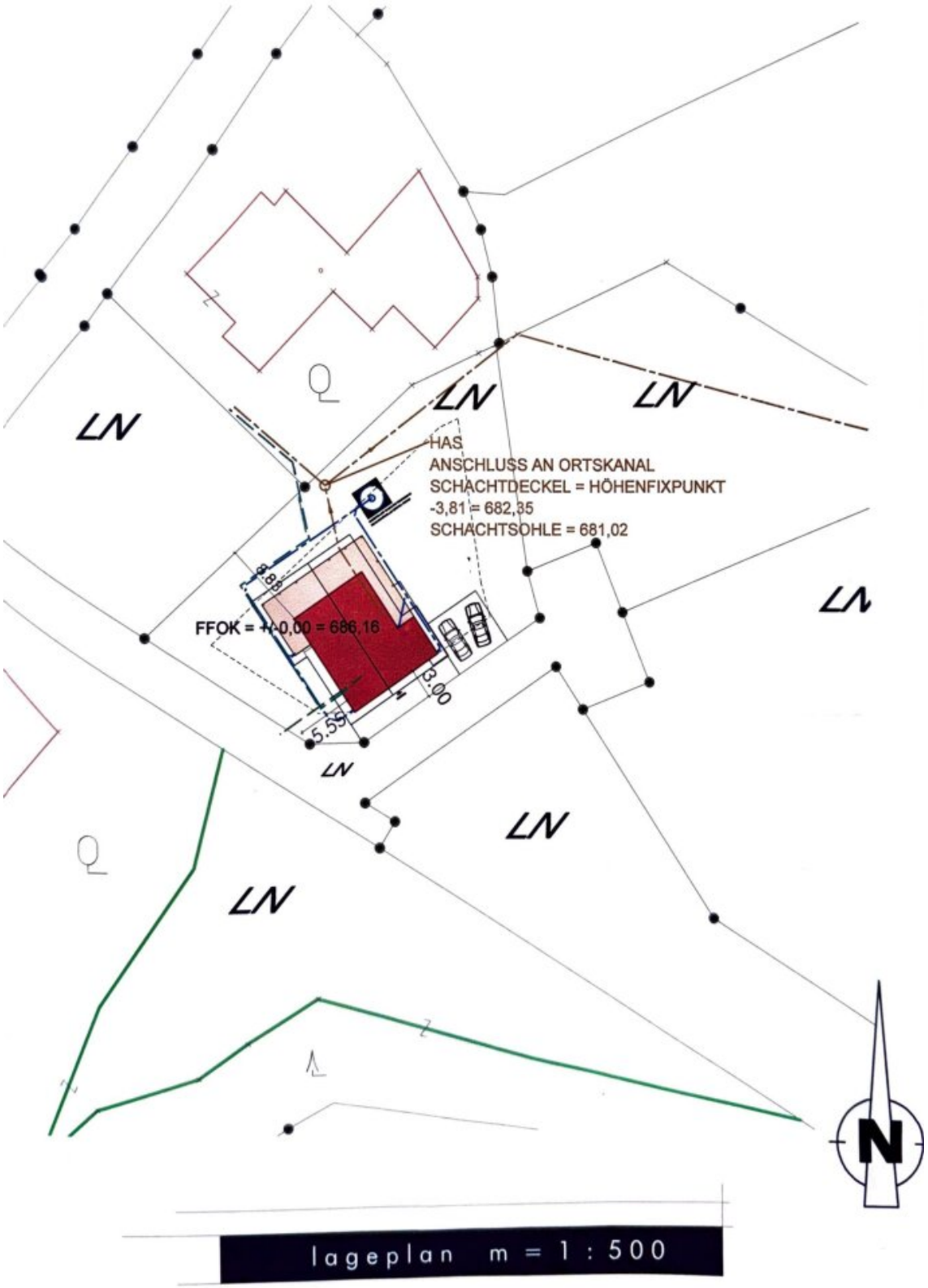


südostansicht m = 1 : 100

OBJEKTBESTELLERDATEN
Finnland Block GmbH - Truly Lapland log houses
A-8911 Admont, Mail 234

Mobil. +4200 660 / 388 05 11
Homepage: www.finnland-block.com
E-project@finnland-block.com

Finnland Block GmbH



lageplan m = 1 : 500

Objektbeschreibung

Lagebeschreibung

Dieses wunderschöne **Holzblockhaus** befindet sich in der malerischen Gemeinde Niederöblarn, in einer **sonnigen** und **ruhigen Lage**, die ein Höchstmaß an **Natur** und **Erholung** bietet. Umgeben von der **beeindruckenden Bergwelt**, eröffnet sich Ihnen hier ein Lebensraum, der Naturverbundenheit und Komfort in perfekter Harmonie vereint.

Objektbeschreibung

Das im Jahr **2018** erbaute **Holzblockhaus** präsentiert sich in einem ansprechenden Design! Mit einer großzügigen nord-ost-westseitigen Terrasse und einem überdachten Balkon genießen Sie einen atemberaubenden Weitblick auf den Grimming und die umliegenden Berge.

Stellplatz

Ein Doppelcarport bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und schützt diese vor Witterungseinflüssen.

Innenausstattung

Erdgeschoss

- **Windfang:** Der geschützte Eingangsbereich, der Sie freundlich in Ihr neues Zuhause einführt.
- **Diele**: Geräumig und hell, sie verbindet die verschiedenen Bereiche des Erdgeschosses.
- **Hauswirtschaftsraum**: Praktisch für die Unterbringung von Geräten und Materialien.
- **Badezimmer**: Ausgestattet mit Dusche, Badewanne und einem Fenster für Tageslicht.
- **WC**: Separates WC für zusätzlichen Komfort.

- **Schlafzimmer**: Ruhiger Rückzugsort für erholsame Nächte mit Zugang zur Terrasse.

- **Wohn-Ess-Küchenbereich (ca. 35 m²)**: Herzstück des Hauses, ausgestattet mit einem **gemütlichen Kachelofen**, der für wohlige Wärme sorgt, sowie einem **Tischherd**, der zum Kochen, Backen und Heizen verwendet wird und zusätzlich zur Gemütlichkeit beiträgt. Die offene Gestaltung schafft einen geselligen Raum für Familie und Freunde und ermöglicht den direkten Zugang zur Terrasse.

- **Terrasse (ca. 56 m²)**: Diese großzügige Fläche bietet den perfekten Ort für entspannte Stunden im Freien und beeindruckende Ausblicke, die den Alltag vergessen lassen.

Obergeschoss

- **Zimmer 1 und 2**: Zwei weitere Zimmer, die vielseitig genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.

- **Abstellraum**: Praktische Möglichkeit zur Unterbringung von Stauraum.

- **Badezimmer mit Dusche und WC**: Zweites Badezimmer mit Dusche und WC, das den Komfort eines modernen Wohnens unterstreicht.

- **Galerie (ca. 27 m²)**: Offener Raum mit Zugang zum überdachten Balkon, der einen spektakulären Blick auf die umliegende Natur bietet.

Technische Ausstattung

- **Energieversorgung**: Eine Photovoltaikanlage mit 5,2 kWp in Kombination mit einem 15 kW Speicher sorgt für nachhaltige Energieversorgung.

- **Warmwasser**: Die Erwärmung des Wassers erfolgt über Erdwärme mit Flächenkollektoren, was zu einer umweltfreundlichen und effizienten Nutzung beiträgt.

Nutzungsmöglichkeiten

Die Immobilie ist **zweitwohnsitzfähig**, was sie sowohl für dauerhaften Wohnsitz als auch als Feriendomizil attraktiv macht.

Lage

- Für Wintersportbegeisterte, Wanderliebhaber, Mountainbiker, Golfer und Bergsteiger ist dieses Wohnhaus ein wahres Paradies. Die renommierten Skigebiete Hauser Kaibling, Familienskigebiet Galsterberg, die Dachstein-Tauern Region, Schladming, Planneralm, Riesneralm und die Tauplitz sind schnell erreichbar und bieten Ihnen erstklassige Pistenverhältnisse. Auch die nahegelegenen Skigebiete in Oberösterreich, wie Hinterstoder und Wurzeralm, laden zu unvergesslichen Skiabenteuern ein.

- Für Adrenalinjunkies bietet die Zipline - die größte Zipline in den Alpen - am Stoderzinken, ein unvergessliches Erlebnis mit atemberaubendem Blick über die Landschaft. Darüber hinaus bietet die Region zahlreiche Wanderwege, sowie verschiedene Touren für alle Schwierigkeitsgrade.

- Im Sommer laden die umliegenden Wander- und Klettergebiete zum Erkunden ein. Zudem laden der Golfclub Schladming-Dachstein, der Golf- und Landklub Ennstal in Weißenbach bei Liezen sowie der Golf- und Countryclub Schloss Pichlarn im nahen Irdning, zu sportlicher Betätigung und Erholung ein.

- Und für entspannende Ausflüge erreichen Sie das wunderschöne Salzkammergut mit seinen glitzernden Seen in ca. 35 Autominuten.

  Weitere Ausflugsziele sind beispielsweise die Gesäuse Region, ein Paradies für Naturliebhaber. Hier erwarten Sie atemberaubende Landschaften des Nationalparks Gesäuse und das Stift Admont mit der größten Klosterbibliothek der Welt.

- Kultur und Veranstaltungen: Öblarn ist auch bekannt für lokale Feste und kulturelle Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsleben bereichern

Fazit

Dieses Holzblockhaus in Niederöblarn bietet einen idealen Rückzugsort inmitten der Natur. Die großzügige Terrasse und der Balkon, der Kachelofen und die durchdachte Raumaufteilung

machen dieses Haus zu einem perfekten Zuhause für Familien oder als Feriendomizil. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine Immobilie zu investieren, die sowohl Komfort als auch Lebensqualität bietet. Vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin, um Ihr neues Zuhause zu entdecken!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Polizei <7.500m
Post <7.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap