

Holzblockhaus mit gemütlichem Kachelofen und herrlichem Bergpanorama!



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 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
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









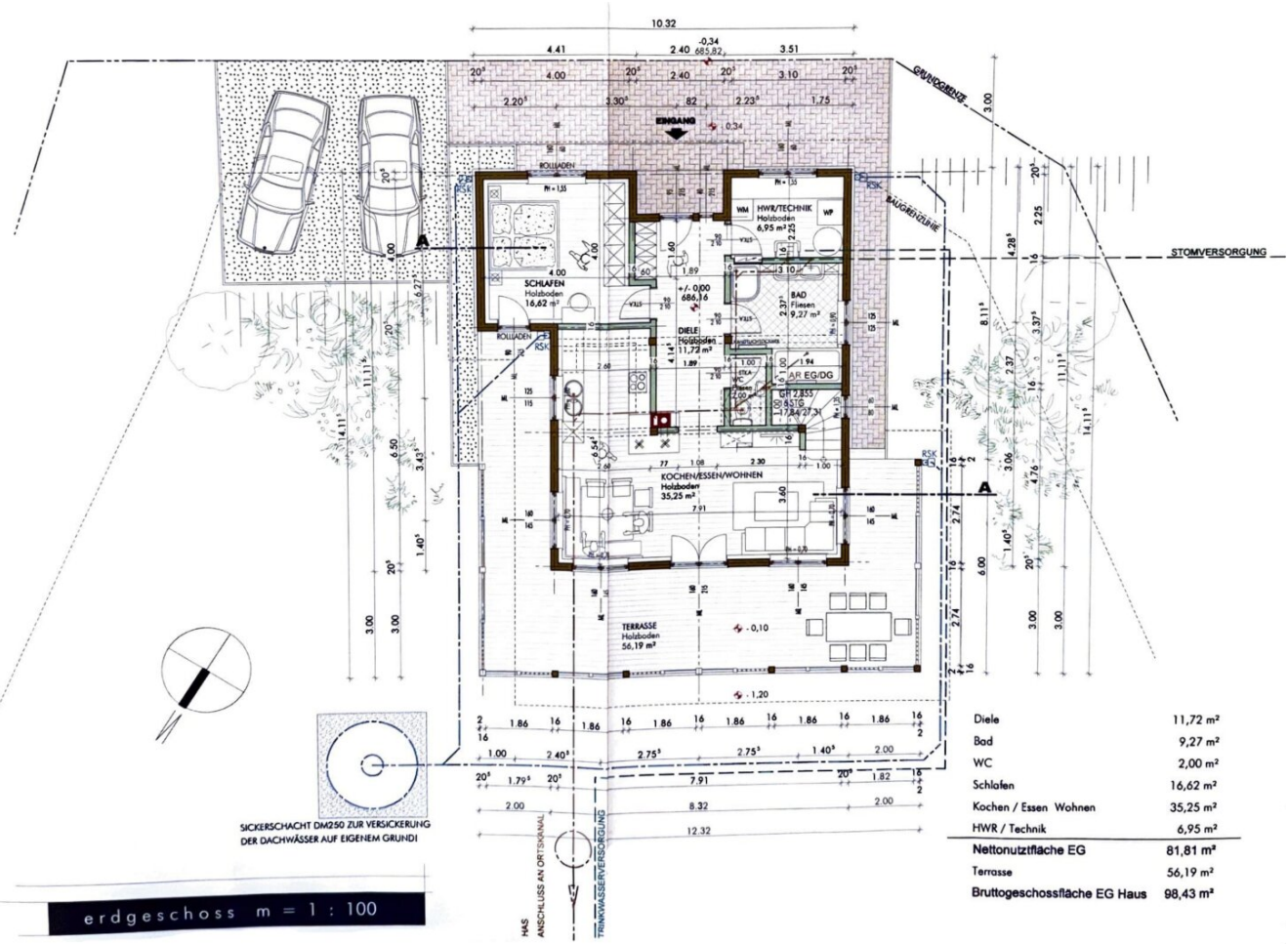


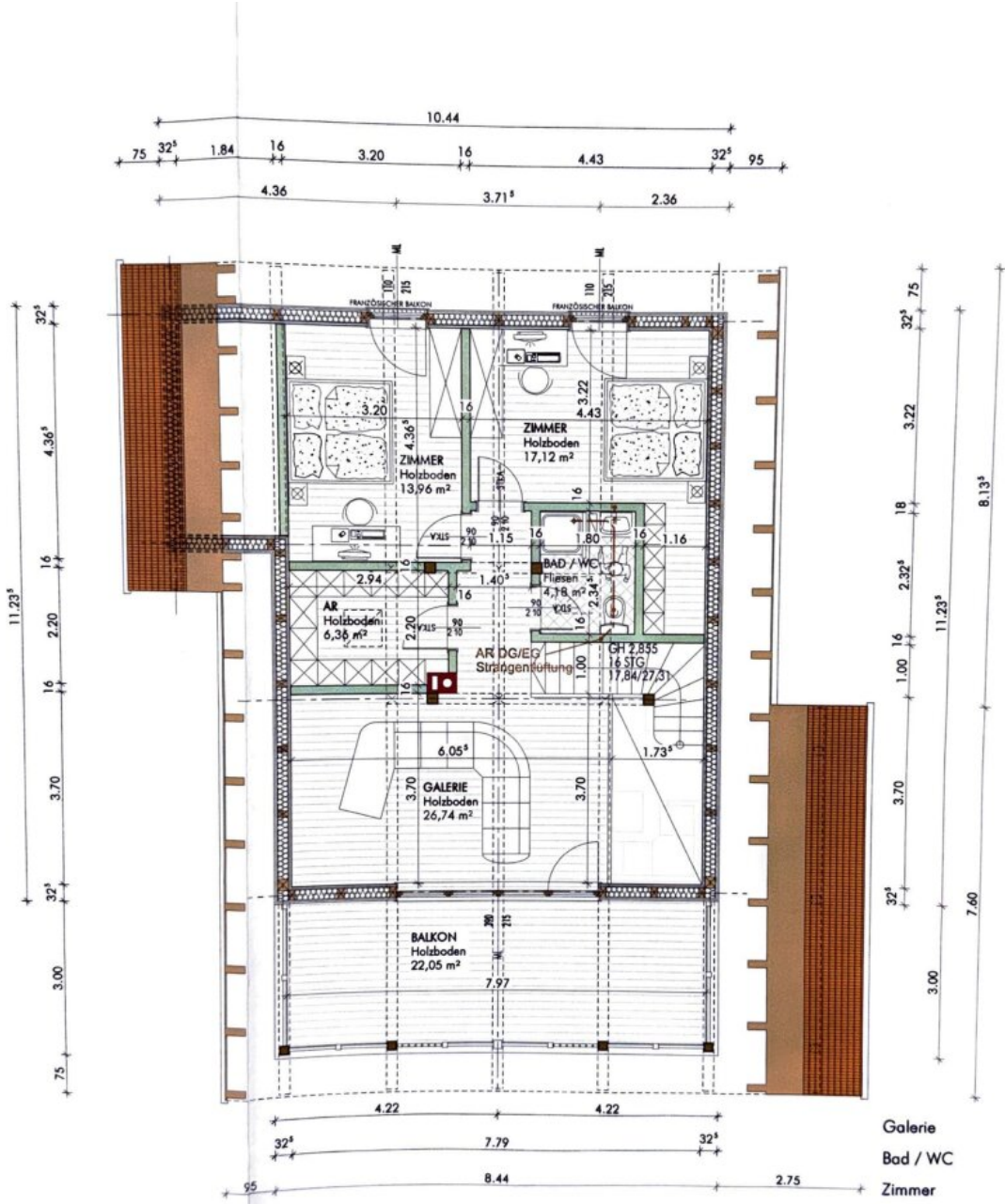












dachgeschoss m = 1 : 100

Galerie	26,74 m ²
Bad / WC	4,18 m ²
Zimmer	13,96 m ²
Zimmer	17,12 m ²
AR	6,36 m ²
Nettonutzfläche DG	68,38 m²
Balkon	22,05 m ²
Bruttogeschossfläche DG Haus	89,00 m²



südwestansicht m = 1 : 100



nordostansicht m = 1 : 100

ACHTUNG!!
 VOR BAUBEGINN
 URGELÄNDE IN DER NATUR,
 PLANUNG ZU ÜBERPRÜFEN!
 SO IST DIES VERBODEN!
 SCHRIFTLICH ABGEKLEBEN!



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 SMITTLICHE
 SN UND DIE LAGE DES BAUWERKES
 UF ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER
 DRUFEN
 BRANDERUNGEN ERGEREN.
 BAUBEIINN DEN BAUMERREN
 ZUZEIOENI



südostansicht m = 1 : 100

OBJEKTHABSTELLE DATEN

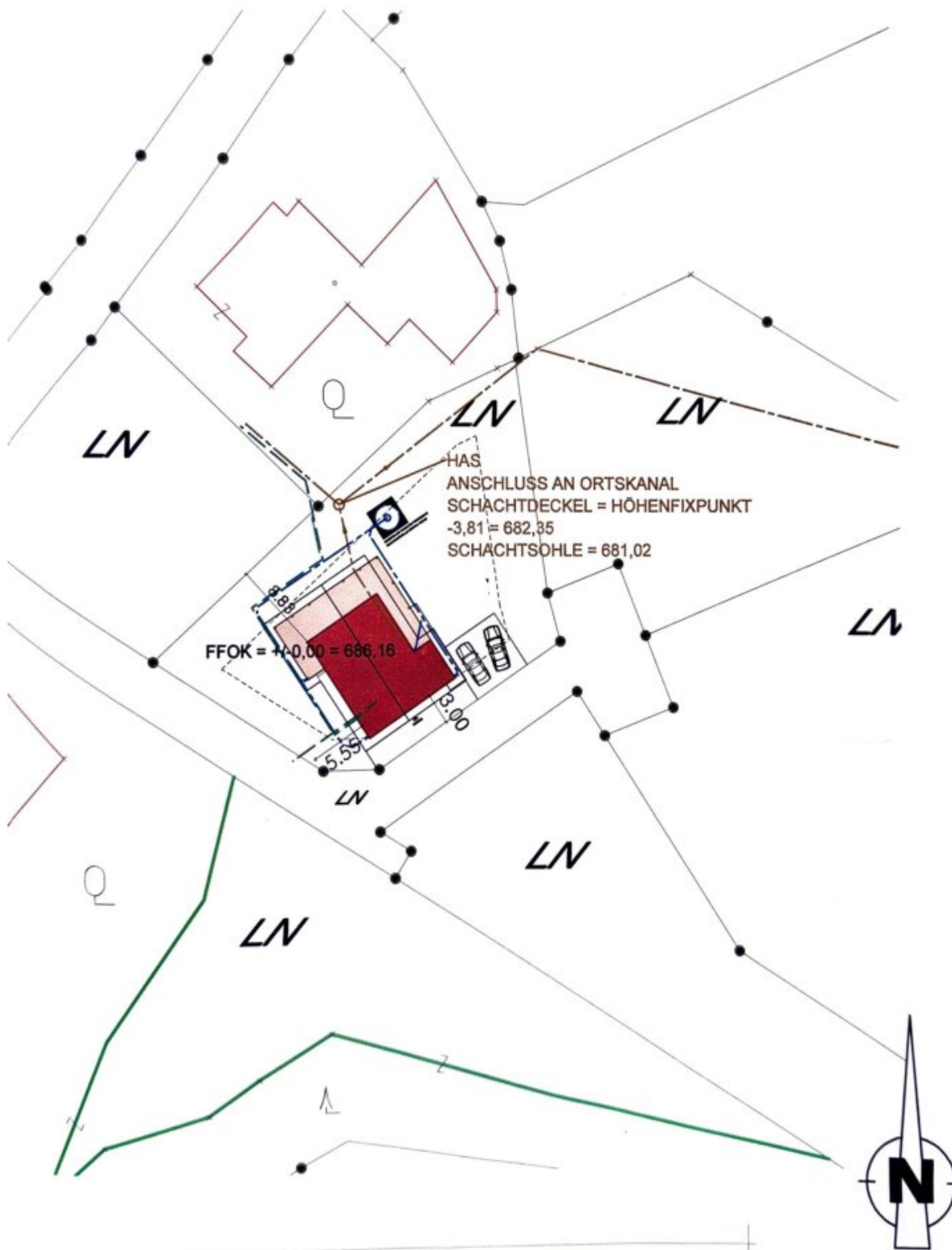
Finnland Block GmbH - Truly Lapland log houses
 A-89111 Admont, Hall 254

MoTel. + 4200 660 / 358 05 11
 Homepage: www.finnland-block.com
 E: groacs@finnland-block.com

■	Wald
■	Waldfläche
■	Waldweg
■	Waldweg
■	Waldweg

Metropolregion Pinneberg
 Bevölkerung
 im September 2011
 7.500

Finnland Block GmbH
 A-89111 Admont



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 <8.000m

Post <7.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap