

## **Einzigartiges Anlegerobjekt im Ausseerland auf Eigengrund**



Haus Grundlsee plus Eibenwald11\_Veranda\_Esstisch\_K

**Objektnummer: 3864/29**

**Eine Immobilie von RE/MAX Direkt**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8993 Grundlsee                          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 128,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                       |
| <b>WC:</b>                           | 3                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,77                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 890.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Fabian Ganglbauer-Pitisciuc**

REMAX Direkt  
Lerchenfelder Straße 95-97  
1070 Wien

H +43 660 507 9197





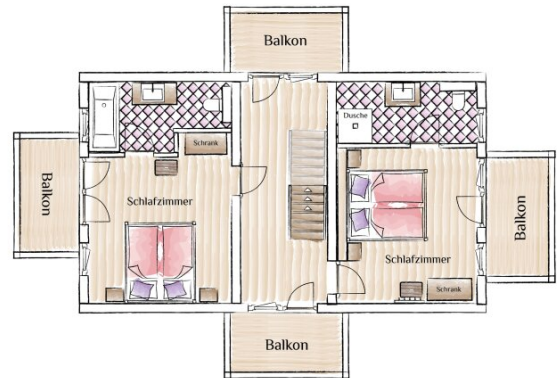


# Eiberwald 11

(Grundlsee Plus)



Erdgeschoß



Obergeschoß

# Objektbeschreibung

## Lage und Projekt

Im exklusiven Narzissendorf Zloam oberhalb des malerischen Grundlseees, in der beliebten Ferienregion Ausseerland, befindet sich dieses herausragende Anlegerobjekt auf Eigengrund. Das Narzissendorf-Zloam-Resort steht für naturnahe Tradition verbunden mit moderner Freizeit- und Serviceinfrastruktur inmitten atemberaubender Berg- und Seenlandschaft des steirischen Salzkammerguts. Die Kombination aus hochklassigem Ferienhaus, professionellem Vermietungsmanagement und Eigennutzungsoption macht dieses Objekt zu einer einzigartigen Anlageimmobilie in einer der begehrtesten Regionen Österreichs.

## Objektbeschreibung

Das Haus Grundlsee plus – Eibenwald 11 ist ein hochwertiges, modernes Ferienhaus mit ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche und durchdachter Raumaufteilung. Es verbindet traditionellen Ausseer Baustil mit luxuriösem Wohnkomfort und bietet Platz für 4–6 Personen.

## Raumaufteilung & Ausstattungsdetails

- 2 Schlafzimmer mit jeweils Badezimmer en suite im Obergeschoss – ideal für Privatsphäre und Komfort.

- Heller, offener Wohn-Ess-Bereich im Erdgeschoss mit großem Veranda-Essplatz und voll ausgestatteter Küche – perfekt zur Entspannung oder

zum stilvollen Empfang Ihrer Gäste.

- Gemütliche Lounge-Atmosphäre mit ausziehbarem Sofa, behaglichen Sesseln und Kamin.

- Saunahaus, direkt mit dem Gebäude verbunden und über das Badezimmer im Erdgeschoss zugänglich – Wellness pur nach einem aktiven Tag

in der Natur.

- Waschmaschine & Trockner im Hauswirtschaftsraum, Terrassen und Balkone mit Blick ins Grüne.

- Traditionelle Ausseer Veranda gestaltet ein authentisches Wohngefühl im Alpenraum.

#### Besonderheiten & Investment-Vorteile

? Eigengrund: die Immobilie steht auf eigenem Grund und Boden.

? Buy-to-let-Modell: Vermietung gegen Erlösbeteiligung über das Narzissendorf Zloam – ideal für passive Anleger.

? Eigennutzung: Eigentümer können das Ferienhaus bis zu 30 Tage/Jahr selbst nutzen und perfekte Urlaube in den Bergen verbringen.

? Top-Freizeitangebot: Skilift direkt im Resort, Sportarena mit zahlreichen Aktivitäten, Reit- und Ponyhof, Kreativ- und Erlebnisangebote für alle Altersgruppen – starker touristischer Anreiz.

? Kurze Wege zu Sehenswürdigkeiten: wenige Minuten zu Grundlsee, Bad Aussee und anderen Highlights der Region – hervorragende Lage für Feriengäste.

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**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap