

**Exklusives Haus in Gröbming mit 2 Wohnungen "Solar,  
Carport, Pool, Terrasse - Extraklasse!"**



**SECRET  
SALE**

---

EXKLUSIVES HAUS IN GRÖBMING

**Objektnummer: 8206/153**

**Eine Immobilie von Promegger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8962 Gröbming
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	149,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	224,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	660,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	75,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 83,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	789.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	310,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

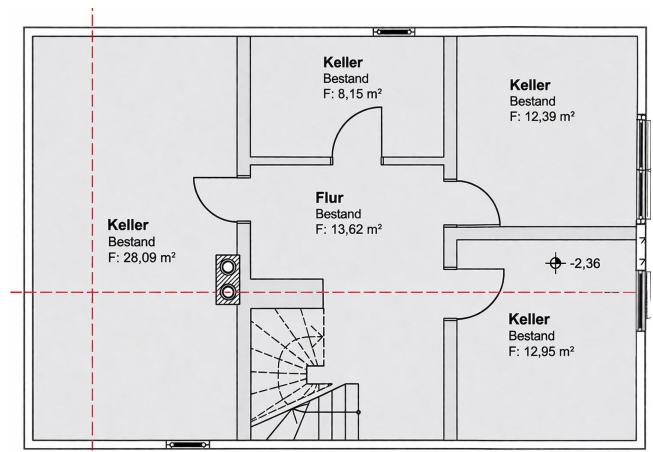
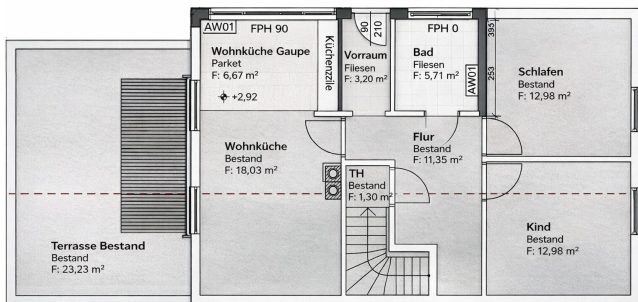
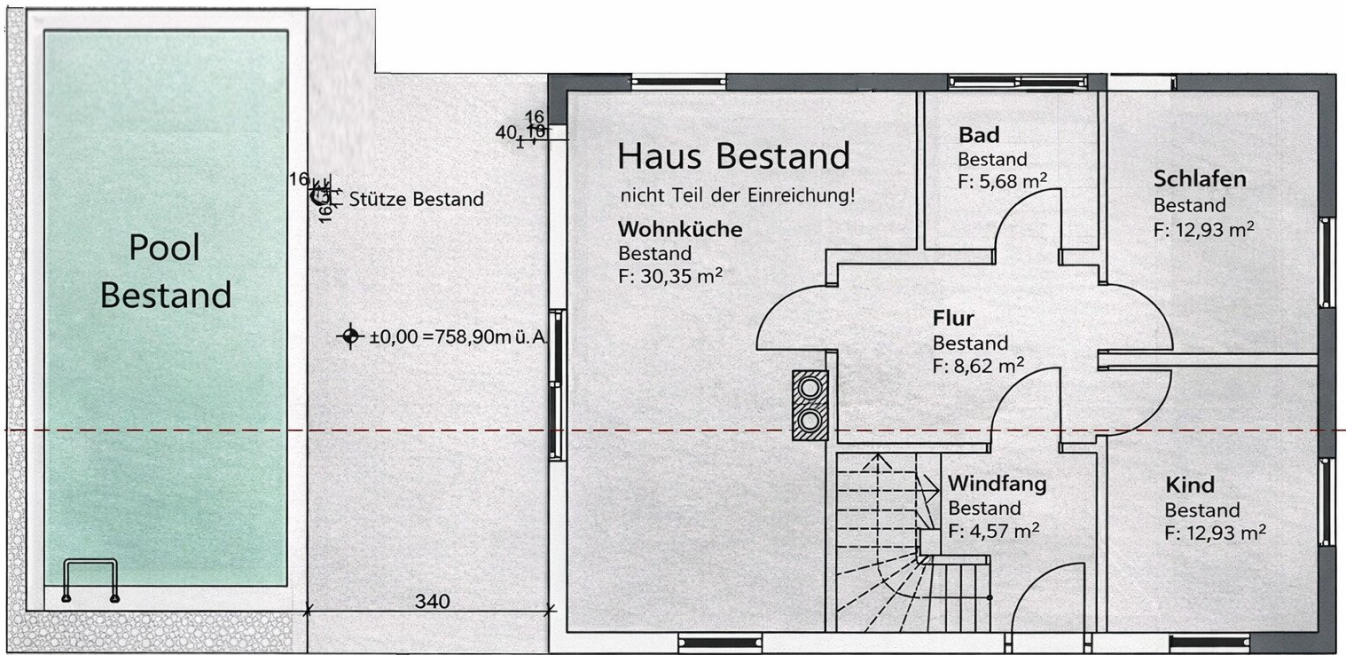
**MMag. Elisabeth Promegger**

Promegger Immobilien  
Siezenheimer Straße 39a  
5020 Salzburg

H +43 660 27 26 757

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





# Objektbeschreibung

## Wohnen & Vermieten perfekt kombiniert

In attraktiver Lage von Gröbming befindet sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus, das durch seine Aufteilung in zwei Wohneinheiten sowie die bereits etablierte touristische Vermietung besonders vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das Erdgeschoss wird aktuell eigengenutzt, während das Obergeschoss erfolgreich touristisch vermietet wird und somit eine interessante Einnahmequelle darstellt.

Das im Jahr 2001 errichtete Fertighaus wurde laufend instand gehalten und modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die Investitionen aus dem Jahr 2018, darunter die Installation einer Solaranlage, die Errichtung eines Pools, die Neugestaltung der Terrasse samt Überdachung sowie die Fassadendämmung.

### „Solide Bauweise trifft durchdachte Nutzung!“

Die Liegenschaft erstreckt sich über Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss und wurde in solider Fertigbauweise errichtet. Der massive Keller sowie die durchdachte Konstruktion bieten eine gute bauliche Basis.

Durch die Parifizierung sind zwei eigenständige Wohneinheiten entstanden, wodurch sich das Haus ideal für eine Mehrgenerationennutzung oder die Kombination aus Wohnen und Vermietung eignet.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Pelletsheizung (seit 2012), ergänzt durch einen Ofen im Erdgeschoss, der zusätzliche Wohnqualität schafft.

Die Ausstattung umfasst unter anderem Holz-Alu-Fenster (teilweise erneuert), verschiedene Bodenbeläge wie Fliesen, Parkett und Teppich sowie eine funktionale Raumaufteilung in beiden Einheiten.

## Highlights

- Zwei getrennte Wohneinheiten (je 1 Wohnküche, Bad, Flur, 2 Schlafzimmer)
- Bereits bestehende touristische Vermietung
- Solaranlage (10,8 kWp)

- Pool und großzügige Gartenfläche
- Terrasse mit Überdachung
- Pelletheizung + zusätzlicher Ofen
- Gedämmte Fassade
- Carport und 4 Stellplätze
- Ruhige und dennoch gut angebundene Lage

Dieser Verkauf erfolgt diskret im Sinne eines „Secret Sale“, um die Privatsphäre des Eigentümers zu wahren. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Bilder und Informationen zur Verfügung. Hierfür bitten wir höflichst um Ihren vollständigen Namen, Ihre Mailadresse und Ihre Telefonnummer.

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.