

**Privates Almrefugium mit 8.000 m² Grund und Weitblick
am Maltaberg**



Objektnummer: 342

Eine Immobilie von Fa. Siller Real Estate Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Chalet
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9854 Maltaberg
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	6.200,00 m ²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



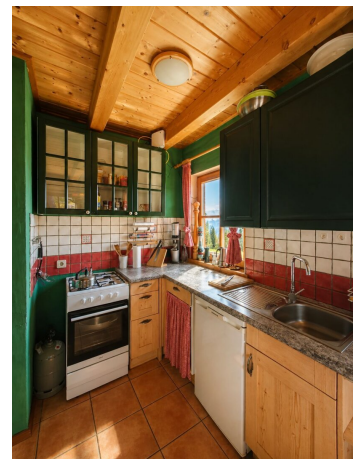
Ing. Michael Siller

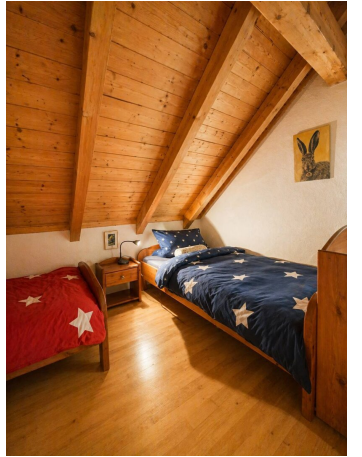
Fa. Siller Real Estate Holding GmbH
Kaiser-Franz-Josef-Straße 49
9872 Millstatt

T +43 4766 35 003 11
H +43 676 96 19 848

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

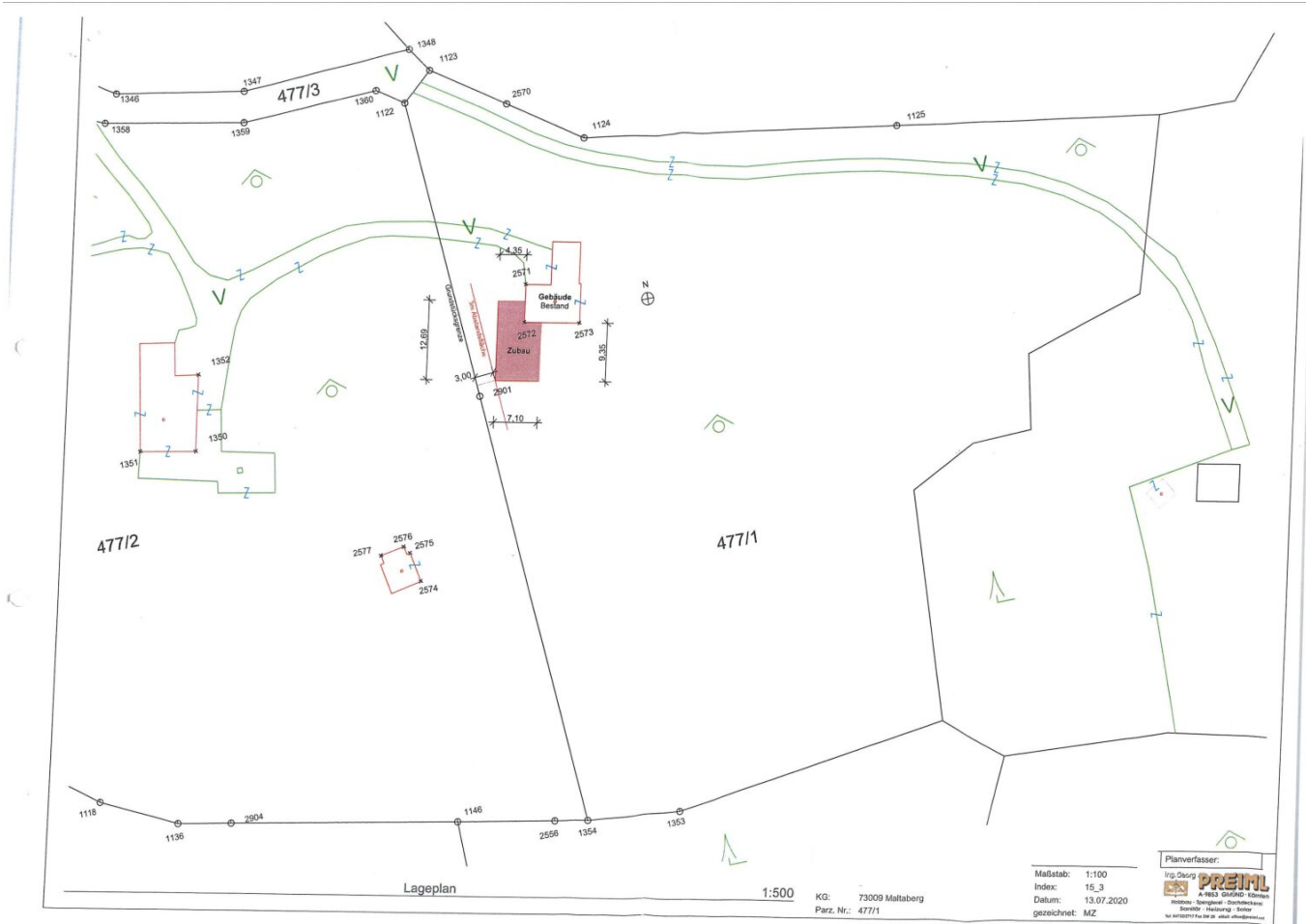












KG: 73009 Maltaberg
 Parz. Nr.: 477/1

Maßstab: 1:100
 Index: 15_3
 Datum: 13.07.2020
 gezeichnet: MZ

Planverfasser:
 Ing. Georg PREML
 A-1030 GRAZ
 Hofbauhof 10
 Telefon: 0316/88101-10
 E-Mail: office@preml.at

Objektbeschreibung

Almhütte in Sonnenlage mit Baugrundstück und Wiese (Maltaberg) zur touristischen Nutzung

Hoch über dem Maltatal, in sonniger und zugleich angenehm zurückgezogener Lage am Maltaberg, befindet sich diese besondere Almhütte – ein Ort, der Ruhe nicht verspricht, sondern selbstverständlich mitbringt. Umgeben von weitläufigen Wiesen und der eindrucksvollen Bergwelt der Hohen Tauern entsteht hier ein Lebensraum, der sich bewusst vom Gewöhnlichen abhebt.

Die Hütte selbst wurde in hochwertiger Holzbauweise vor ca. 20 Jahren errichtet und doppelwandig gedämmt. Auf rund 110 m² Wohnfläche entfaltet sich eine Atmosphäre, die durch natürliche Materialien, warme Oberflächen und eine klare architektonische Handschrift geprägt ist. Im Zentrum steht der gemütliche Wohnbereich, in dem sich Kochen, Essen und Wohnen auf natürliche Weise verbinden. Der traditionelle Holzherd bildet dabei nicht nur eine zuverlässige Wärmequelle, sondern auch den emotionalen Mittelpunkt des Hauses – ein Element, das die ursprüngliche Nutzung als Almhütte spürbar macht und gleichzeitig ein Gefühl von Geborgenheit vermittelt.

Großzügige Fenster öffnen den Blick in die umliegende Landschaft und holen die Natur in den Innenraum. Die Übergänge zwischen innen und außen wirken fließend, wodurch sich zu jeder Jahreszeit ein stimmiges Wohngefühl ergibt.

Die privaten Räume sind bewusst reduziert gehalten und bieten Rückzug ohne Überinszenierung. Schlafzimmer und Nebenräume fügen sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und schaffen Platz für Familie und Gäste. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Sauna mit Holzofen, die den alpinen Charakter der Liegenschaft aufgreift und gleichzeitig einen modernen Anspruch an Erholung und Komfort erfüllt. Entspannung inmitten der wunderschönen und ursprünglichen Almlandschaft mit Blick auf das unverbaubare Grundstück und die Bergwelt.

Trotz der ursprünglichen Anmutung wurde bei der technischen Ausstattung großer Wert auf Alltagstauglichkeit gelegt. Eine Photovoltaikanlage unterstützt die Energieversorgung und die Warmwasseraufbereitung, während eine Quelle die Wasserversorgung sicherstellt. Der Anschluss an Kanal und Abfluss sorgt zusätzlich für eine Infrastruktur, die in dieser Lage keineswegs selbstverständlich ist. Ein Notstromaggregat steht als zusätzliche Absicherung zur Verfügung, auch wenn es bislang nicht benötigt wurde. Die stabile Internetverbindung über Satellit ermöglicht es, die Hütte nicht nur als Rückzugsort, sondern bei Bedarf auch als Arbeitsort zu nutzen.

Das Anwesen erstreckt sich über rund 8.200 m² Grundfläche und bietet damit eine Großzügigkeit, die in dieser Form selten geworden ist. Neben der bestehenden Hütte umfasst

die Liegenschaft auch Bauland mit bereits vorhandenen Planungen für eine mögliche Erweiterung oder Neugestaltung. Gleichzeitig bleibt ausreichend Freifläche erhalten, die als Wiese genutzt wird und dem Grundstück seine Offenheit und Ruhe verleiht.

Besonders hervorzuheben ist die Vielseitigkeit dieser Immobilie. Sie kann in ihrer ursprünglichen Form als klassische Almhütte genutzt werden – reduziert, naturverbunden und unabhängig. Gleichzeitig bietet sie alle Voraussetzungen, um als moderner Wohnraum interpretiert und weiterentwickelt zu werden. Diese Kombination aus Tradition und Zukunft eröffnet Möglichkeiten, die weit über den reinen Bestand hinausgehen.

Die Hütte ist ganzjährig erreichbar, die Zufahrt wird auch im Winter geräumt. Das Tal ist in weniger als 15 Minuten erreichbar, wodurch sich eine angenehme Balance zwischen Rückzug und Erreichbarkeit ergibt.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die nicht nur einen Ort suchen, sondern eine Haltung zum Wohnen haben. An Käufer, die den Wert von Einfachheit erkennen, ohne auf Komfort zu verzichten, und die die Qualität einer Lage zu schätzen wissen, die nicht reproduzierbar ist.

Als zusätzlicher Pluspunkt ist die rein touristische Nutzung hervorzuheben. Mit besten Bewertungen können Sie hier eine bereits erfolgreiche Vermarktung übernehmen.

Ein Platz, der Ruhe gibt. Und gleichzeitig Raum für neue Ideen lässt.

Kaufpreis auf Anfrage

- 8.251 Grundstücksfläche mit ca. 2.000 m² Bauland als Ausbaupotenzial
- Ausbau- und Umbauplan bereits vorhanden
- 110 m² Wohnfläche
- touristische Nutzung
- Sofort verfügbar inkl. Möblierung
- Anschluss an Kanal und Abfluss

- Autarkes Wohnen mit PV und Quellwasser
- PV-Anlage (ca. 3kWh) für Strom- und Wasseraufbereitung
- zusätzliches Notstromaggregat
- Stabile Internetverbindung
- Nur 15 Minuten ins Tal

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <8.000m

Apotheke <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <8.000m

Polizei <8.000m

Verkehr

Bus <2.500m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap