

## Alpiner Wohntraum mit Privatgarten und Sauna



**Objektnummer: 8206/186**

**Eine Immobilie von Promegger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8970 Schladming
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	75,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	135,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	869.438,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

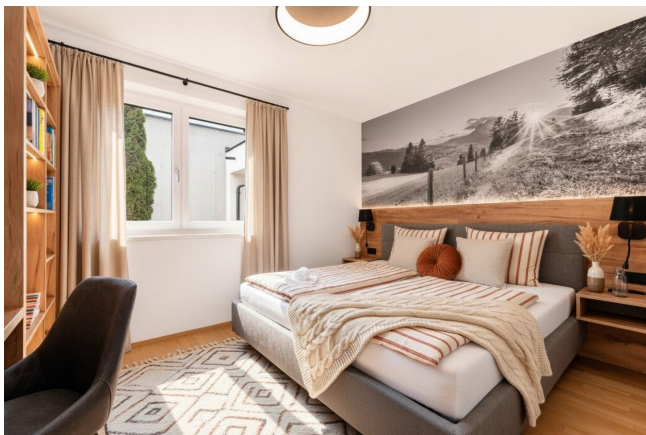
### Team Promegger Immobilien

Promegger Immobilien  
Siezenheimer Straße 39a  
5020 Salzburg

T +43 660 5711223  
H +43 660 5711223

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









## Objektbeschreibung

### Gartenwohnung in einem modernen 3-Parteien-Haus in Schladming mit alpinem Weitblick

#### Überblick

In Schladming, im Herzen der beliebten Region Schladming-Dachstein, steht dieses moderne Haus mit nur drei Einheiten für eine seltene Kombination aus alpiner Lagequalität, zeitgemäßer Bauweise und attraktiver Nutzungsperspektive. Die Immobilie wurde ca. 2021 errichtet und präsentiert sich in sehr gutem Zustand. Besonders hervorzuheben ist die überschaubare Struktur mit nur drei Parteien – ein Format, das Privatsphäre, Werthaltigkeit und ein angenehmes Wohngefühl verbindet.

Zum Verkauf steht ein Haus mit 3 Wohnungen auf 3 Ebenen in SCHLADMING mit Blick auf die Planai als Hauptwohnsitz oder zur touristischen Vermietung.

- 3 Zimmer im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 75,15m<sup>2</sup> und mit ca. 135 m<sup>2</sup> Garten
- 3 Zimmer im 1. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 72,25m<sup>2</sup> und 2 Balkonen
- 2 Zimmer im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 66,25 m<sup>2</sup> und 3 Terrassen

Die hier angebotene **Top 1 „Stoder“**, ein möbliertes Apartment mit ca. 75,15m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei Zimmern und 1 Terrassen mit ca. 135 m<sup>2</sup> Garten ist nach Süden orientiert und eröffnet eindrucksvolle Ausblicke auf die Schladminger Skiberge und die Planai.

Für Käufer, die eine Immobilie in einer der stärksten alpinen Freizeitregionen Österreichs suchen, bietet dieses Objekt ein besonders interessantes Profil: hochwertige Neubauqualität, direkte Nähe zum Wintersport, Sommeraktivitäten vor der Haustür und bereits etablierte touristische Vermietung (auf Wunsch über eine Betreiberfirma)

#### Highlights

- Modernes Haus mit nur 3 Einheiten
- Baujahr ca. 2021
- Lage in Schladming, Region Schladming-Dachstein

- Blick auf Planai und Schladminger Skiberge
- Top 1 „Stoder“: ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer, möbliert, sehr guter Zustand
- 1 Terrassen und ca. 135 m<sup>2</sup> Garten
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Fenster
- Parkettböden in den Wohnräumen
- HWB Klasse B, HWB 47; fGEE Klasse A, fGEE 0,72
- Touristische Vermietung über Betreiberfirma bereits umgesetzt und kann übernommen werden

## **Raumkonzept & Wohnerlebnis**

Top 1 „Stoder“ befindet sich im EG und nutzt die besondere Lage im Haus optimal aus. Der Mittelpunkt der Wohnung ist die helle Wohnküche, die Wohnen, Essen und Kochen in einem offenen Raum vereint. Große Fensterflächen und Terrassenzugänge schaffen ein luftiges Wohngefühl und holen den Ausblick unmittelbar in den Alltag.

Die beiden Schlafzimmer bieten eine angenehme Größe. Ergänzt wird der Grundriss durch ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, Diele sowie praktische Nebenflächen. Der Grundriss zeigt zudem zwei Terrassenbereiche, die sich um die Wohnung legen und unterschiedliche Ausrichtungen bieten.

Gerade diese Außenflächen machen Top 1 besonders attraktiv: Morgens Sonne, tagsüber Bergkulisse, abends der Blick Richtung Schladminger Skiberge – die Terrassen erweitern den Wohnraum auf natürliche Weise und schaffen einen echten Logenplatz über der Region.

## **Lage & Natur**

Schladming zählt zu den bekanntesten alpinen Ganzjahresdestinationen Österreichs. Im Winter steht die Schladminger 4-Berge-Skischaukel mit Hauser Kaibling, Planai, Hochwurzen und Reiteralp im Fokus. Die Planai-West Station ist laut Unterlagen in ca. 5 Fahrminuten erreichbar.

Im Sommer bietet die Region ein breites Angebot an Wanderungen, Klettersteigen, E-Bike-Routen, Bergseen und Wasserfällen. Damit eignet sich die Lage nicht nur für klassische Wintergäste, sondern auch für eine starke Sommersaison – ein wesentlicher Faktor für touristische Nutzungskonzepte.

Auch die Infrastruktur ist attraktiv: Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, regionale Märkte sowie weitere Freizeitangebote befinden sich in der Region. Der Bahnhof liegt laut Unterlagen ca. 5 Fahrminuten von der Wohnung entfernt.

## **Technik, Zustand & Ausstattung**

Das Haus wurde ca. 2021 errichtet. Die Beheizung erfolgt mittels Luftwärmepumpe, die Wärmeverteilung über Fußbodenheizung. 3-fach verglaste Fenster und moderne Bauweise unterstützen den zeitgemäßen Wohnkomfort. In den Wohnräumen sind Parkettböden verlegt.

Ein ebenerdiger Abstellraum im Außenbereich mit Licht und Strom sowie ein PKW-Stellplatz sind obligatorisch zur Wohnung zu erwerben und nicht im Kaufpreis enthalten.

## **Kaufpreis & Nutzung**

Der Anlegerpreis beträgt **€ 790.398- zzgl. 20 % USt.** Die Vermittlungsprovision beträgt 3 % zzgl. 20 % USt.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich, da die Einheit bereits erfolgreich über eine Betreiberfirma touristisch vermietet wird.

---

Ein modernes Haus mit nur drei Einheiten, Panoramablick auf die Schladminger Skiberge und etablierter touristischer Nutzung ist in dieser Form selten verfügbar. Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen zu den Einheiten, Grundrissen, Kaufmodellen und Besichtigungsmöglichkeiten.

---

**BESICHTIGUNGEN** sind nach Absprache möglich, da bereits erfolgreich über eine Betreiberfirma touristisch vermietet wird.

Bei den Angaben handelt es sich um vom Kunden zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit schließen wir aus.

Hiermit möchten wir schriftlich lt. §6 Abs 4 MaklerG darauf hinweisen, dass aufgrund wiederkehrender Geschäftsbeziehungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer vorliegt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass Anfragen nur unter Angabe des vollständigen Namens, der Wohnadresse und der Telefon-Nummer bearbeitet werden können.

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.