

**Ski in/Ski out in Dienten am Hochkönig - Touristische  
Nutzung möglich!**



**Objektnummer: 7654/136**

**Eine Immobilie von Pabinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5652 Dienten am Hochkönig
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 251,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,24
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

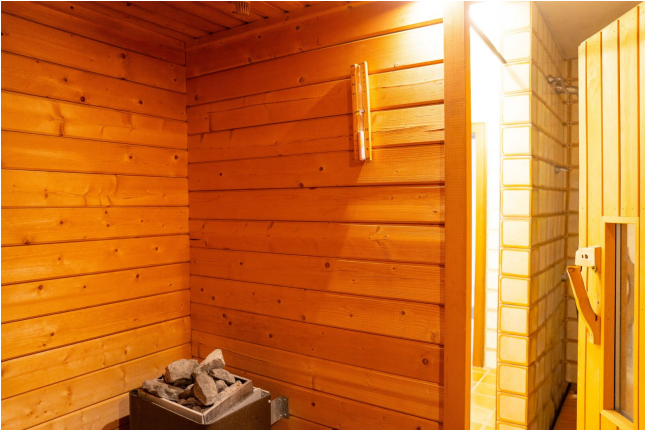


**Otto Pabinger**

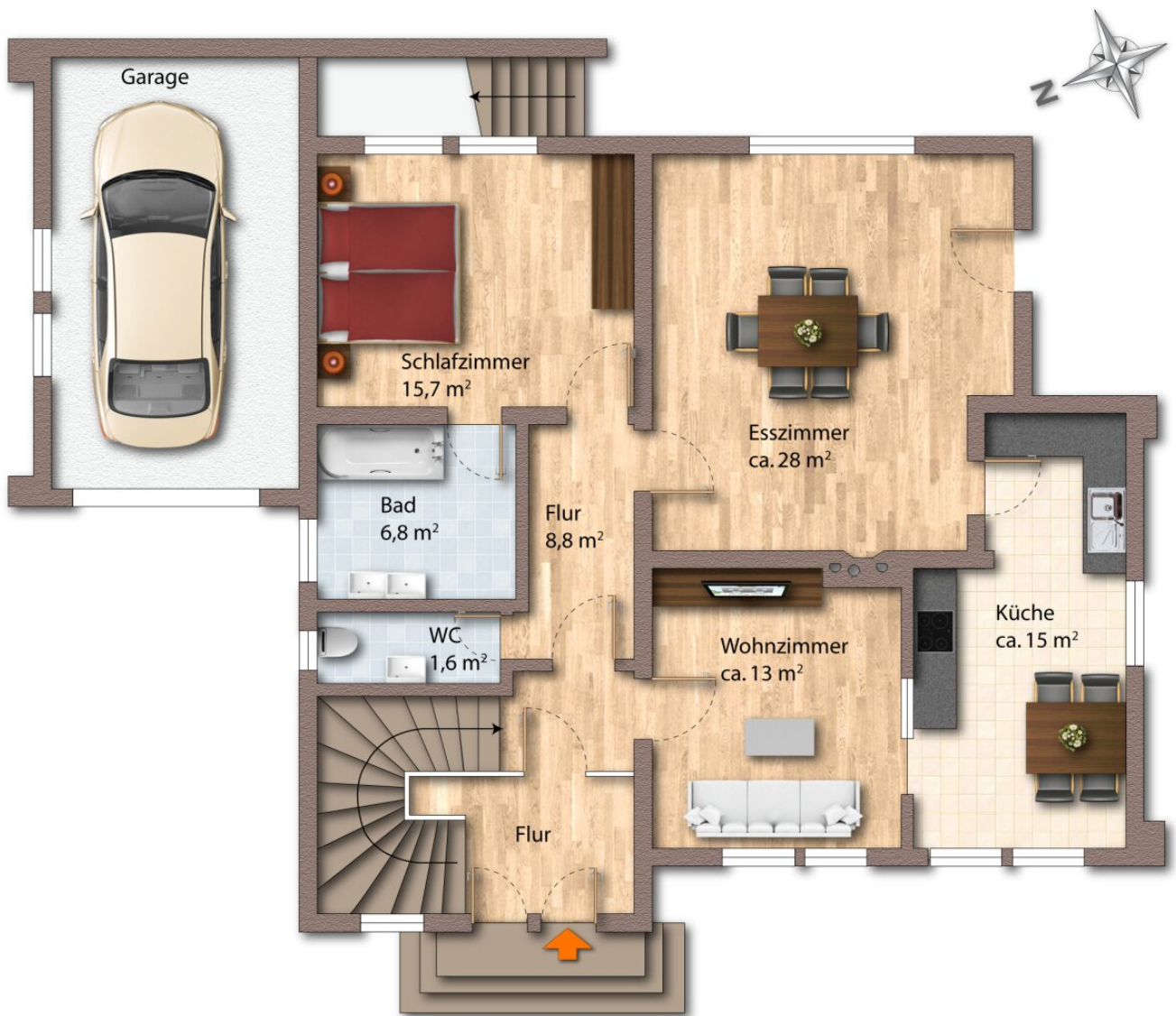
Pabinger Immobilien GmbH  
Kopplehen 13



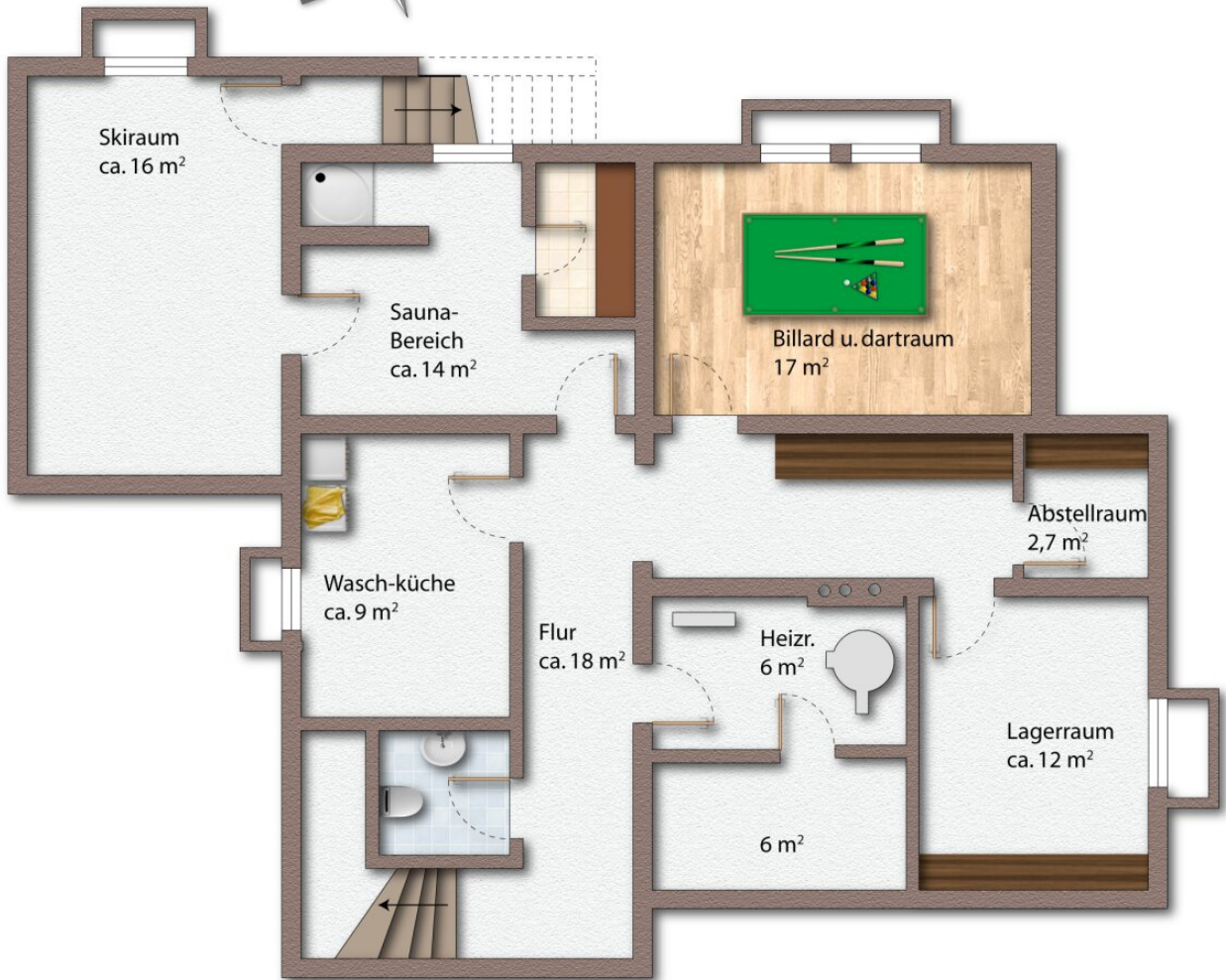












## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus im traditionellen alpinen Stil überzeugt durch seine sehr gute Lage neben dem Skizentrum Dienten sowie eine außergewöhnlich großzügige Raumaufteilung auf insgesamt ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von rund 730 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Familienanwesen mit **Hauptwohnsitz, Privatzimmervermietung oder als touristische Nutzung**. Im Keller befinden sich mehrere praktische Nutzräume, darunter ein Skiraum, eine Waschküche sowie zusätzliche Kellerräume mit viel Stauraum. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Freizeitbereich mit eigenem Billardraum sowie einer Sauna.

Das Erdgeschoss bietet einen hellen und freundlichen Wohnbereich mit einer sonnigen Küche und einem großzügigen Essbereich. Zusätzlich stehen ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer und eine separate Toilette zur Verfügung. Im ersten Obergeschoss befinden sich fünf nahezu gleich große Schlafzimmer, die jeweils mit einem Doppelbett sowie einem eigenen Bad mit Dusche ausgestattet sind. Ergänzend dazu stehen auf dieser Etage zwei separate WCs zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Das Dachgeschoss bietet großzügigen Stauraum.

Der Außenbereich überzeugt durch eine großzügige Fläche mit mehreren Stellmöglichkeiten sowie eine Garage. Der Garten fügt sich harmonisch in die umliegende Natur ein und bietet einen schönen Platz zur Erholung. Ein Balkon rundet das Angebot ab und bietet einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Berglandschaft.

### Highlights:

- Touristische Vermietung
- Nähe Skizentrum Dienten
- Ski in/Ski out
- sonnige Lage
- Sauna
- Billardraum mit Dart

- 1 Garage
- 2 Autostellplätze
- Heizung: Fernwärme

#### **Nutzungsmöglichkeiten:**

- Eigennutzung als Hauptwohnsitz: ja
- Vermietung an Personen mit Hauptwohnsitz: ja
- Nutzung als Mitarbeiterwohnung: ja
- Privatzimmervermietung: ja
- Eigennutzung als Zweitwohnsitz: nein
- Touristische Vermietung: ja

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://otto-pabinger.service.immo/registrieren/de) - <https://otto-pabinger.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <8.000m

**Nahversorgung**

Bäckerei <500m

Supermarkt <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <8.000m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap