

## Direkteinstieg in die alpine Urlaubswelt- Zweifamilienhaus in Bestlage an der Talstation Hauser Kaibling



**Objektnummer: 961/36131**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8967 Haus
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	63,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 185,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	930.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Rettenbacher**

s REAL - Schladming  
Hauptplatz 13  
8970 Schladming



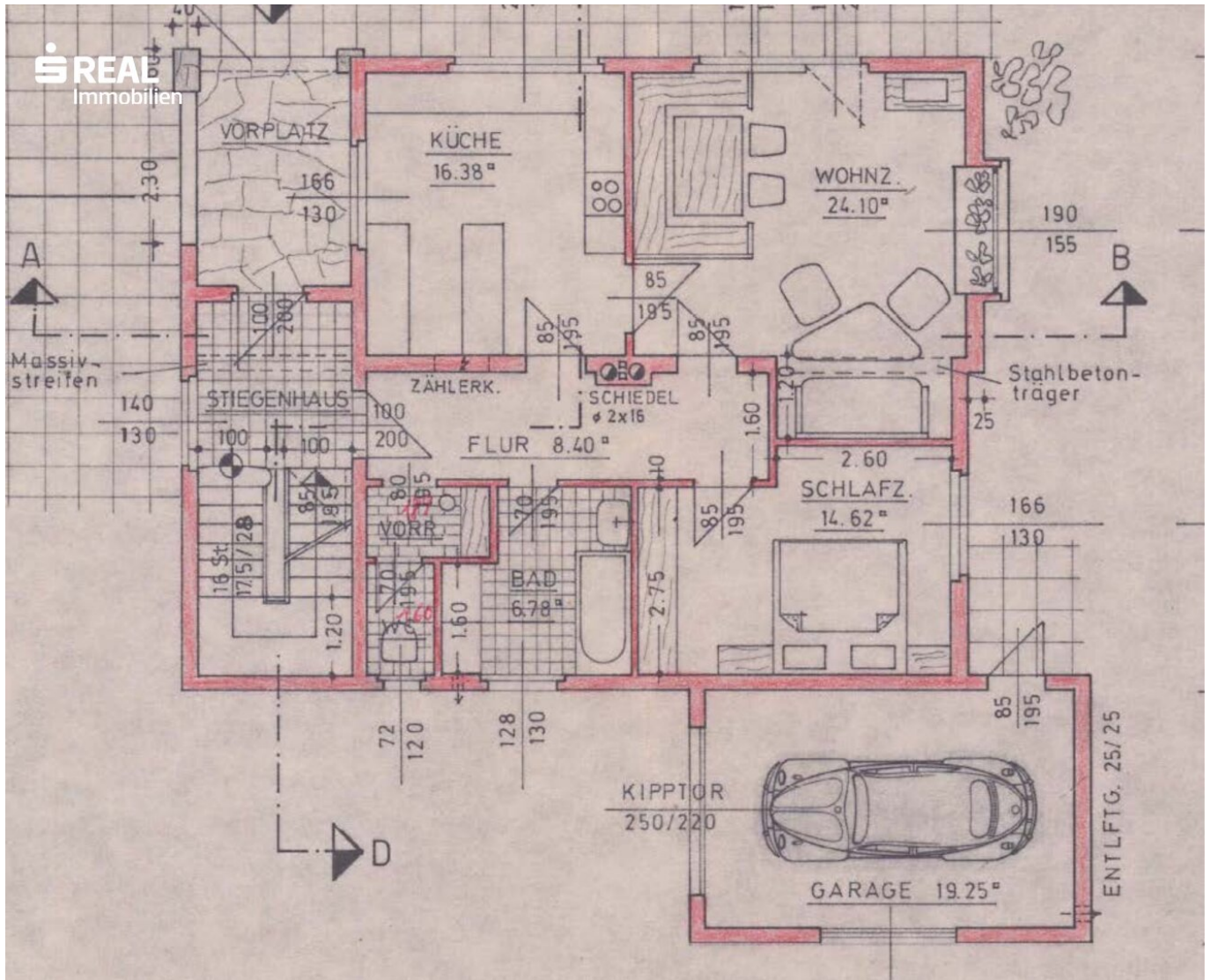


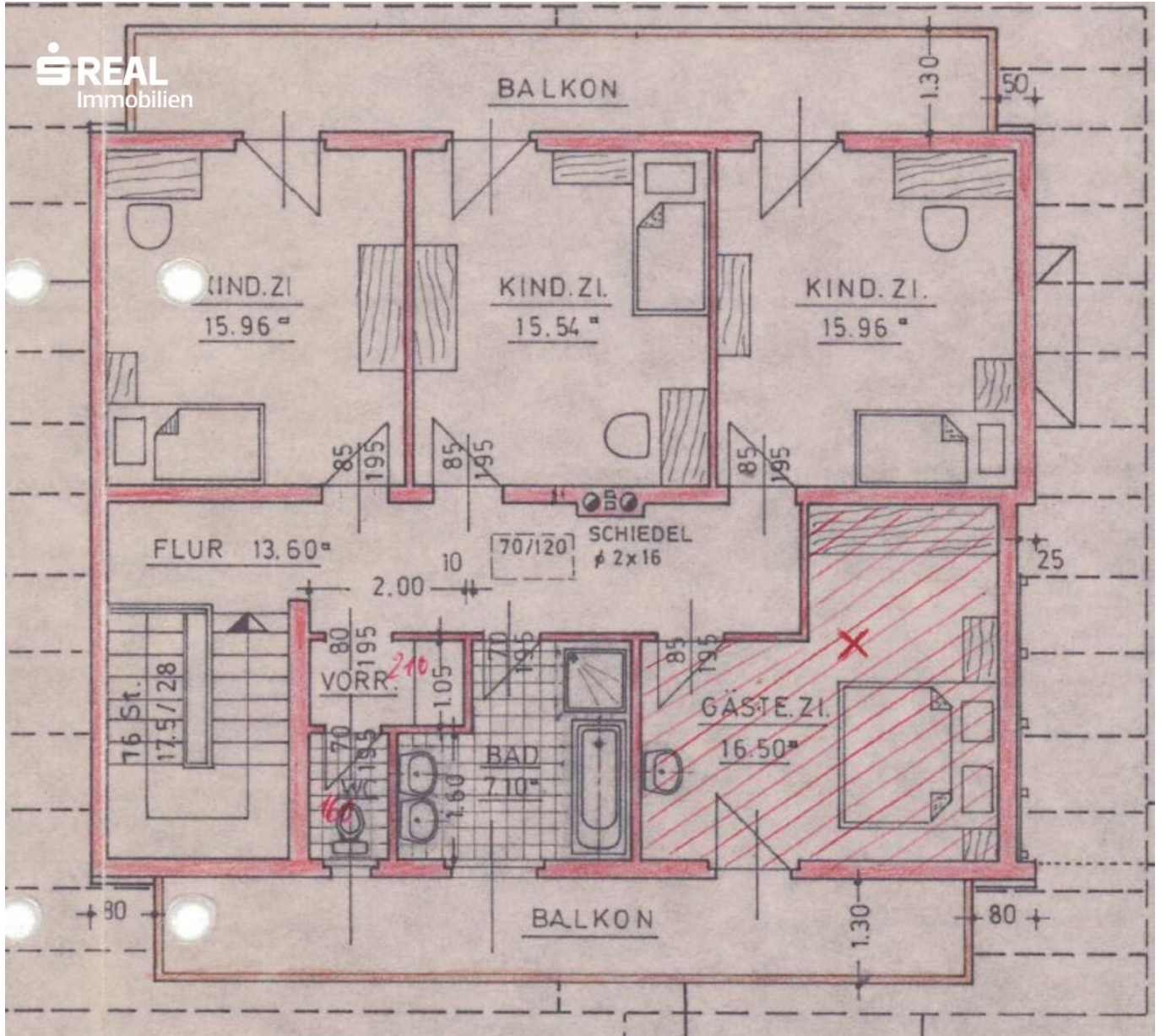


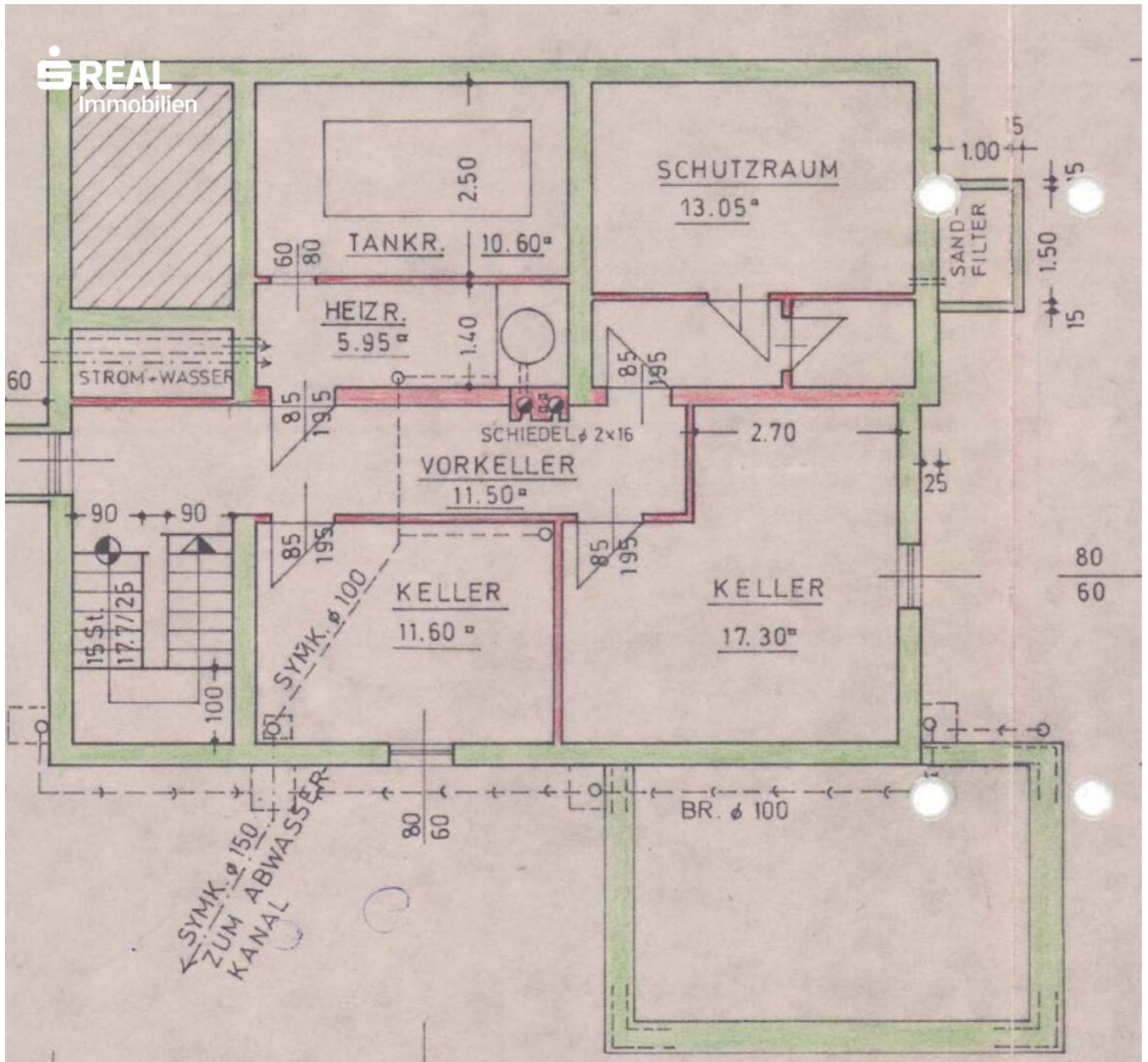












## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Dieses charmante, im Jahr 1976 erbaute und fortlaufend sanierte Wohnhaus vereint alpine Lebensqualität mit absoluter Premium-Lage. Direkt neben der Haupt-Seilbahn des Hauser Kaibling gelegen, leben Sie hier nach dem unschlagbaren Motto „**Ski-in / Ski-out**“: Im Winter schnallen Sie Ihre Skier einfach direkt vor der eigenen Haustüre an und starten unverzüglich in den Skitag.

Das Haus bietet maximale Flexibilität für Ihre Lebensplanung. Bis vor wenigen Jahren wurde das Objekt als großzügiges Zweifamilienhaus genutzt. Die Liegenschaft besteht aus zwei getrennt begehbaren Wohneinheiten. Ob als großzügiges Familiendomizil, Generationenhaus oder zur teilweisen Vermietung – hier stehen Ihnen alle Optionen offen.

Nach einem aktiven Tag in den Bergen lädt der gepflegte Kellerbereich zum Entspannen ein: Eine kombinierte **Sauna- und Infrarotkabine** für zwei Personen inklusive eigener Duschkabine sorgt für perfekte Regeneration.

Der Außenbereich überzeugt mit einer Garage, zwei zusätzlichen Pkw-Stellplätzen und einem charmanten Garten. Dieser bietet ausreichend Platz für sonnige Stunden im Freien, bleibt dabei jedoch in einer absolut pflegeleichten Größe.

### Das Objekt im Überblick

- **Objekttyp:** Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus (flexibel gestaltbar)
- **Baujahr:** 1976 (laufend liebevoll saniert und modernisiert)
- **Heizung:** Nachhaltige Pellet-Zentralheizung
- **Parken:** 1 Garage + 2 Außenstellplätze
- **Wellness:** Eigene Sauna/Infrarotkabine mit Dusche im Keller
- **Highlights:** Absolute Top-Lage direkt neben der Haupt-Seilbahn

- **Unverbauter Blick auf den Hauser Kaibling**
- **Aprè`Skibar Almarena in Gehweite**

Die Highlights auf einen Blick

- **Absolute Premium-Lage:** Direkt an der Talstation und der Skipiste.
- **Flexibles Raumkonzept:** Einfache Trennung in zwei Wohneinheiten möglich.
- **Komfort & Wellness:** Eigener Saunabereich und moderne Pelletheizung.
- **Perfekte Infrastruktur:** Skischule, Kids Park und Bergbahn in Sichtweite.

Lage & Infrastruktur

### **Ein Ganzjahres-Paradies für die ganze Familie.**

Die Lage sucht ihresgleichen. Neben dem direkten Pistenzugang befindet sich der beliebte **Wolli's Kids Park** in unmittelbarer Nachbarschaft, der im Winter für Spaß und Action bei den Kleinen sorgt. Die renommierte Skischule Haus Kaibling mit ihrem perfekt ausgestatteten Übungsgelände für Groß und Klein liegt ebenfalls praktisch vor Ihrer Haustüre.

- **Der Winter:** Der Hauser Kaibling ist Ihr idealer Ersteinstieg in die weltbekannte Schladminger 4-Berge-Skischaukel mit insgesamt 123 zusammenhängenden Pistenkilometern. Genießen Sie absolute Schneesicherheit, die XXL Funslope auf 1.460 Metern, 16 urige Skihütten und das atemberaubende Panorama am höchsten Punkt der Skischaukel auf 2.015 Metern. Zum Relaxen zwischendurch lädt die exklusive „Genussinsel“ ein.

- **Der Sommer:** Sobald der Schnee schmilzt, startet die Hauser Kaibling Bahn in den Sommerbetrieb und verwandelt die Region in ein Eldorado für Outdoor-Fans. Zahlreiche Wander- und Bergtouren, Mountainbikestrecken und erstklassige Ausflugsmöglichkeiten starten direkt an Ihrer Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <7.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.