

**Wohnen. Arbeiten. Ankommen - auch als  
ZWEITWOHNSITZ**



**Objektnummer: 8206/221**

**Eine Immobilie von Promegger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8960 Öblarn
<b>Wohnfläche:</b>	83,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 113,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	295.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Promegger Immobilien

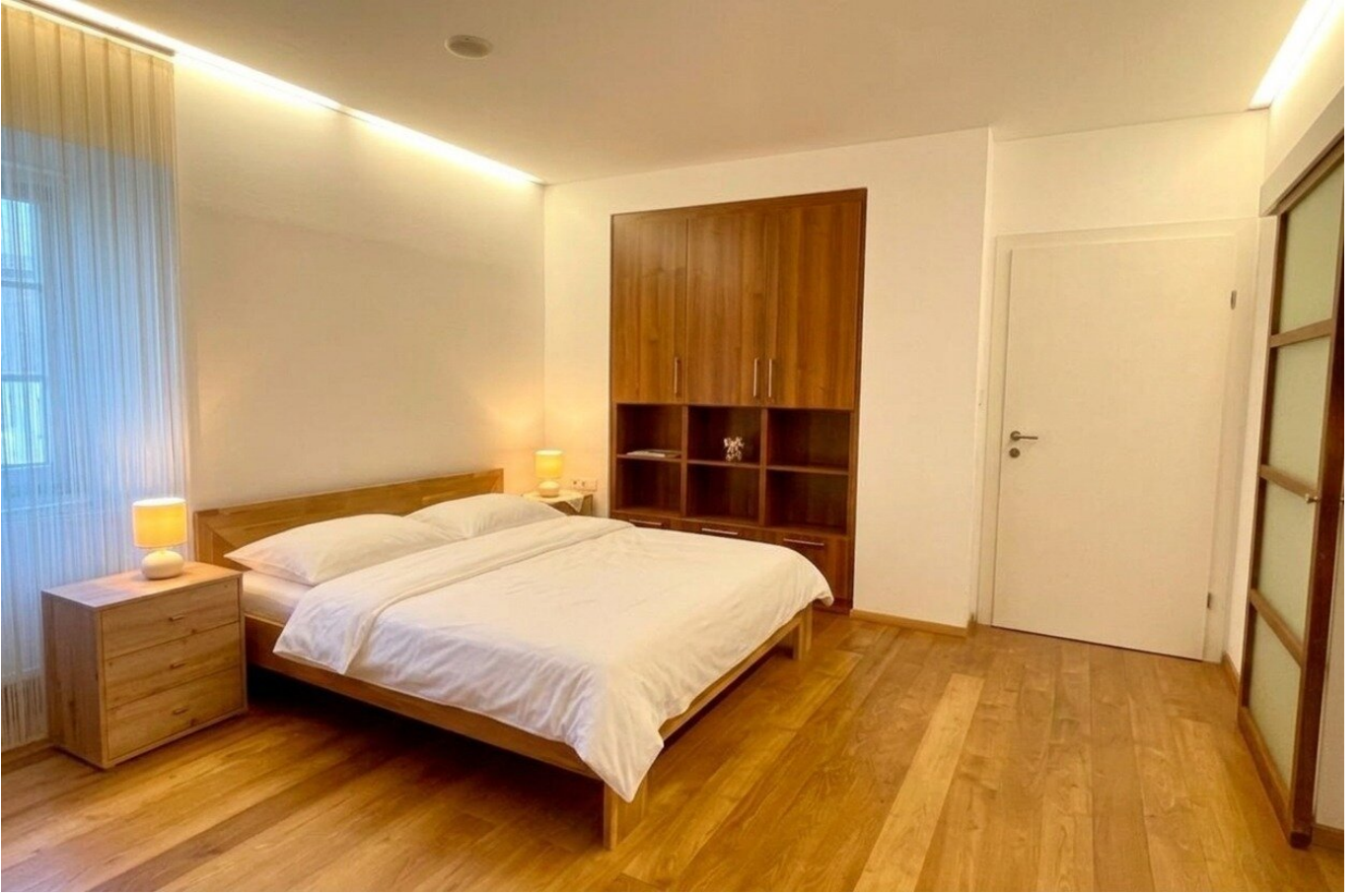
Promegger Immobilien  
Siezenheimer Straße 39a  
5020 Salzburg

T +43 660 5711223

H +43 660 5711223

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



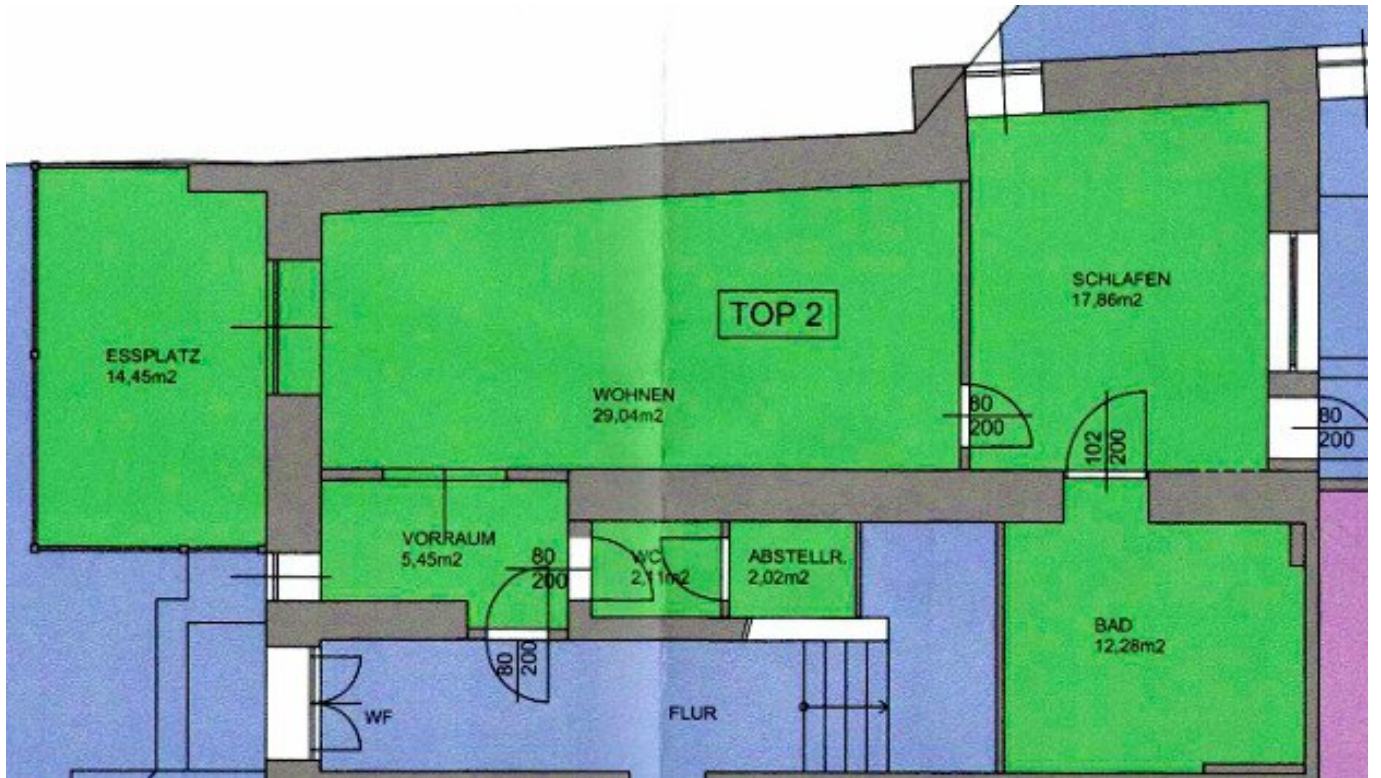












## Objektbeschreibung

Diese ca. **83 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung** im historischen Gebäude von Öblarn verbindet zentrale Lage, gepflegte Wohnqualität und außergewöhnliche Nutzungsmöglichkeiten. Die teilmöblierte Einheit eignet sich ideal als **Hauptwohnsitz**, als **offizieller Zweitwohnsitz** oder für ein **kombiniertes Wohn- und Arbeitskonzept** – etwa mit Büro, Praxis-/Massageraum oder zusätzlichem Zimmer. **Highlights:**

- ca. **83 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im historischen, sanierten Gebäude
- großzügiger Wohnbereich mit abgetrenntem Raum hinter der Küche
- teilmöbliert: **Küche und Schlafzimmer inklusive**
- großes Badezimmer mit Dusche, Wanne, WC und Bidet
- **Gartenmitbenutzung** im charmanten Innenhof
- zentrale Lage in Öblarn, **Zweitwohnsitzwidmung möglich**

Eine Wohnung mit Charakter, Flexibilität und Zukunft – ideal für Menschen, die Wohnen, Arbeiten und Erholung an einem besonderen Ort verbinden möchten. Weitere Details, Grundriss und Besichtigung gerne auf Anfrage.

Die Wohnung **Top 2** bietet auf ca. **83 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept mit angenehm großzügigen Proportionen, warmen Holzelementen, heller Wohnatmosphäre und einer Nutzungsoffenheit, die heute besonders gefragt ist. Sie eignet sich sowohl als komfortabler Hauptwohnsitz, als offizieller Zweitwohnsitz in der Region Schladming-Dachstein als auch für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Besonders interessant: Im Bereich hinter der Küche wurde eine **Trennwand eingezogen**, wodurch ein zusätzlicher, flexibel nutzbarer Raum entstanden ist. Dieser wurde früher als Behandlungsraum genutzt und bietet sich heute beispielsweise als Büro, Massage-/Therapieraum, Kreativraum, Gästezimmer oder weiteres Zimmer an.

## Die Wohnung im Überblick

Top 2 befindet sich in einem gepflegten, umfassend modernisierten historischen Gebäude mit insgesamt acht parifizierten Eigentumswohnungen. Die Einheit überzeugt durch eine klare

Raumstruktur, ein wohnliches Ambiente und eine zentrale Lage, die sowohl im Alltag als auch für berufliche Nutzung oder Ferienaufenthalte viele Vorteile bietet.

Die Wohnung ist **teilmöbliert**. Zur Ausstattung gehören insbesondere die **Küche** sowie das **Schlafzimmer**. Das Badezimmer ist in der vorhandenen Ausführung Bestandteil der Wohnung und präsentiert sich großzügig, gepflegt und funktional.

## **Wohnbereich & Küche**

Der Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fenster, helle Wandflächen und warme Bodenoberflächen schaffen eine angenehme, einladende Atmosphäre. Der offene Charakter verbindet Wohnen, Essen und Kochen auf praktische Weise, ohne unruhig zu wirken.

Die Küche ist bereits vorhanden und im Kaufumfang enthalten. Sie fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet eine funktionale Grundlage für den Alltag – ob für den ersten Kaffee am Morgen, ein entspanntes Abendessen oder das Kochen nach einem Tag in den Bergen.

Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für einen größeren Tisch und wird dadurch zum kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung.

## **Zusätzlicher Raum: Office, Behandlungsraum oder weiteres Zimmer**

Ein wesentliches Merkmal dieser Wohnung ist der flexibel nutzbare Zusatzbereich hinter der Küche. Durch die eingezogene Trennwand entstand ein Raum, der bereits früher als Behandlungsraum genutzt wurde.

Gerade dadurch eröffnet Top 2 besondere Möglichkeiten:

- Homeoffice oder eigenes Arbeitszimmer
- Massage-, Therapie- oder Beratungsraum
- Kreativ- oder Hobbyraum
- Gästezimmer
- zusätzliches Zimmer für individuelle Nutzung

Durch die **zentrale Lage im Ortskern** ist diese Kombination aus Wohnen und Arbeiten

besonders attraktiv. Kunden oder Besucher profitieren von der guten Erreichbarkeit und den Parkmöglichkeiten im nahen Umfeld, während die Wohnung gleichzeitig ein privates, wohnliches Zuhause bleibt.

## **Schlafzimmer**

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig, warm und hochwertig. Die vorhandene Möblierung ist Bestandteil der Wohnung und schafft sofort ein behagliches Wohngefühl. Holzoberflächen, indirekte Beleuchtung und eine angenehme Raumgröße sorgen für eine Atmosphäre, in der man gerne zur Ruhe kommt.

Der Raum bietet ausreichend Platz für Schranklösungen und persönliche Gestaltung. Durch die Verbindung zum Badezimmer entsteht ein komfortabler Wohnablauf, der besonders im Alltag überzeugt.

## **Badezimmer & Nebenräume**

Das Badezimmer ist außergewöhnlich großzügig geschnitten und verfügt über Dusche, Badewanne, WC und Bidet. Die Kombination aus hellen Flächen, grauen Fliesenakzenten und praktischer Sanitärausstattung wirkt gepflegt, zeitlos und funktional.

Zusätzlich stehen ein separates WC sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Diese Nebenräume erhöhen den Wohnkomfort spürbar und schaffen Stauraum für Dinge des täglichen Bedarfs.

## **Gartenmitbenutzung im Innenhof**

Ein besonderes Plus ist die **Gartenmitbenutzung**. Der geschützte Innenhof vermittelt eine ruhige, charmante Atmosphäre und bietet Platz zum Durchatmen, Lesen, Kaffeetrinken oder Ankommen nach einem Tag in der Natur.

Gerade in Verbindung mit der zentralen Lage ist dieser Außenbereich ein wertvoller Zusatz: Man wohnt mitten im Ort und hat dennoch einen grünen Rückzugsort direkt beim Haus.

**Ein Carport im Wert von 19.000,- Euro kann optional erworben werden.**

## **Für wen eignet sich Top 2?**

Diese Wohnung spricht Menschen an, die mehr suchen als eine gewöhnliche Einheit. Sie eignet sich besonders für:

- Käufer, die einen Hauptwohnsitz im Zentrum von Öblarn suchen
- Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten
- Nutzer, die ein Büro, einen Praxis-/Massage- oder Beratungsraum integrieren möchten
- Interessenten, die einen offiziellen Zweitwohnsitz in der Region Schladming-Dachstein suchen
- Käufer, die in eine charaktervolle Immobilie mit der Möglichkeit zur touristischen Vermietung investieren möchten.

## Hinweis zu den Bildern

Die bereitgestellten Fotos wurden teilweise **mit KI bearbeitet**, um die Räume wohnlicher darzustellen und das Potenzial der Wohnung besser sichtbar zu machen. Bestandteil der Wohnung insbesondere die **Küche**, das **Schlafzimmer** sowie das vorhandene Badezimmer in der dargestellten Ausführung.

## Fazit

Top 2 in Öblarn ist eine Eigentumswohnung mit besonderer Flexibilität: zentral gelegen, historisch eingebettet, gepflegt modernisiert und vielseitig nutzbar. Ob als Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – diese Einheit bietet Raum für unterschiedliche Lebensmodelle und verbindet Alltagstauglichkeit mit dem Charme eines Hauses, das Geschichte erzählt.

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.