Wohntraum Sauna in SCHLADMING

Objektnummer: 8206/256

Eine Immobilie von Promegger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8970 Schladming
Baujahr:	2021
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	75,15 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	135,11 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bettina Bizien

Promegger Immobilien
Siezenheimer Straße 39a
5020 Salzburg

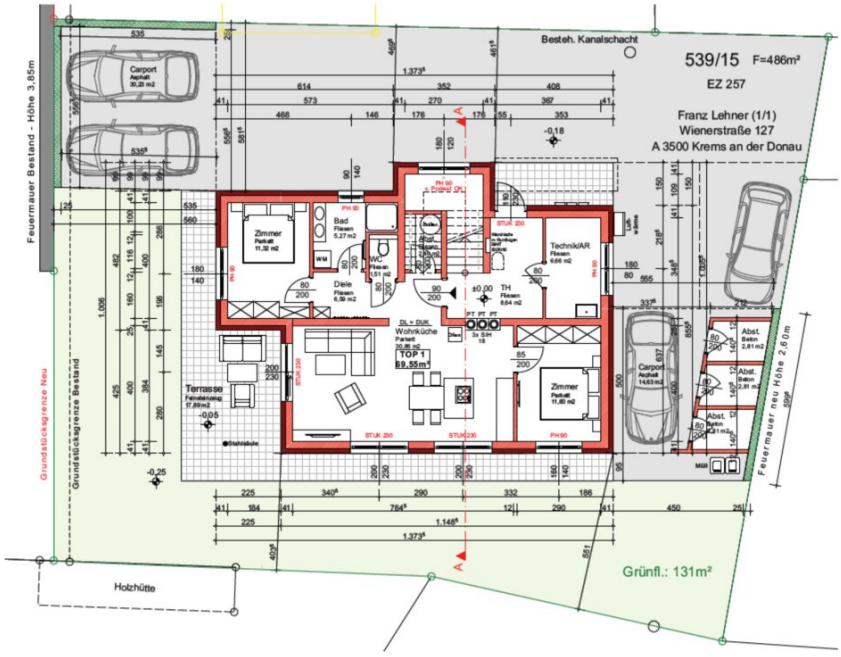
T +43 660 5711223
H +43 660 5711223

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

SONNENHAUS

www.meinsonnenhaus.at

TOP 1 „STODER“ Sonnenhaus Obere Klaus in Schladming



A.L.P. NOKA GmbH, 4483 Hargelsberg, Hart 15 | Gesellschafter: Karlheinz Nowotny
E-Mail: noka@noka.at | Tel.: 0043 (0)699 / 1958 0510
Firmenbuchgericht LG Steyr, FN 465710v | UID: ATU72038314

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. 75,15m² und mit ca. 135 m² Garten

- 3 Zimmer im 1. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 72,25m² und 2 Balkonen

- 2 Zimmer im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 66,25 m² und 3 Terrassen

Die hier angebotene **Top 1 „Stoder“**, ein möbliertes Apartment mit ca. 75,15m² Wohnfläche, drei Zimmern und 1 Terrassen mit ca. 135 m² 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 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer, möbliert, sehr guter Zustand
- 1 Terrassen und ca. 135 m² 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 Reiteralm 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.