Modernes Haus in sonniger Ruhelage von Maria Alm



Nordansicht

Objektnummer: 7654/146

Eine Immobilie von Pabinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5761 Maria Alm am Steinernen Meer
Baujahr:	2004
Wohnfläche:	235,01 m²
Nutzfläche:	324,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	1.498.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Otto Pabinger

Pabinger Immobilien GmbH
Kopplehen 13
5652 Dienten am Hochkönig

T +43 664 4711922















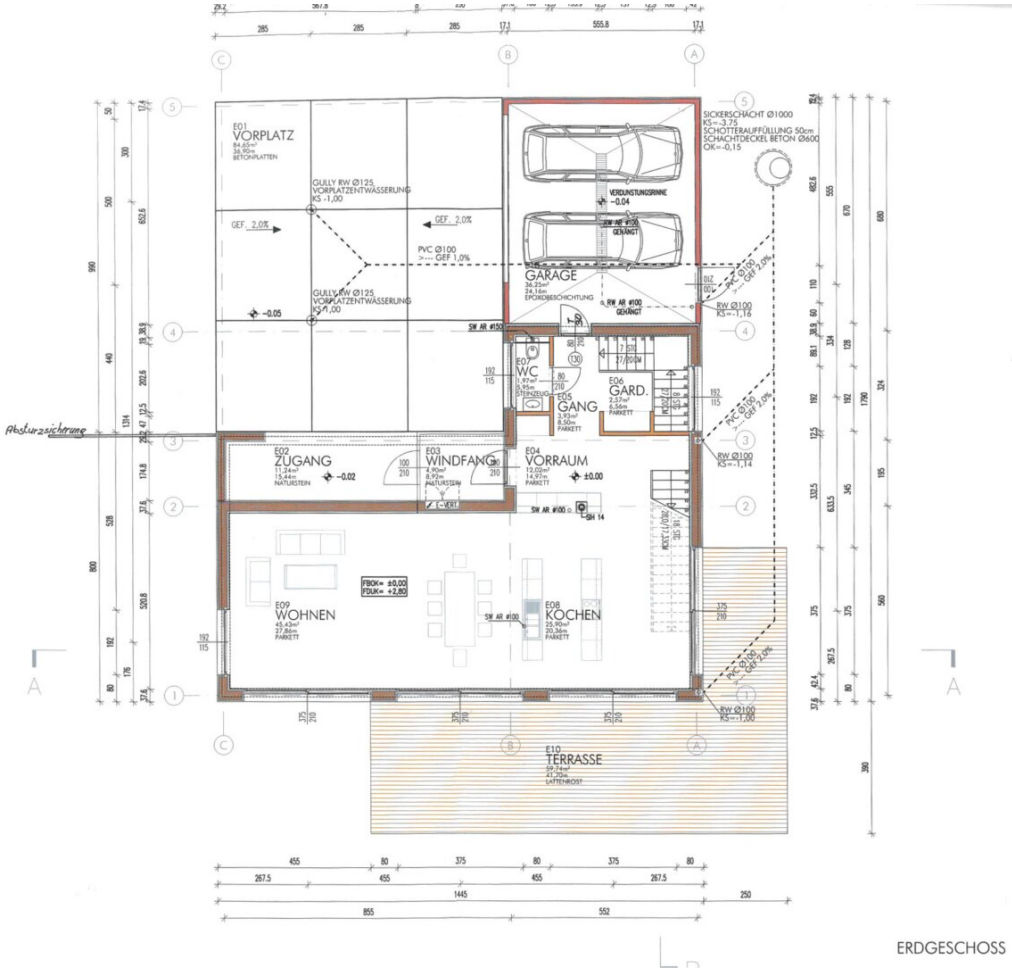




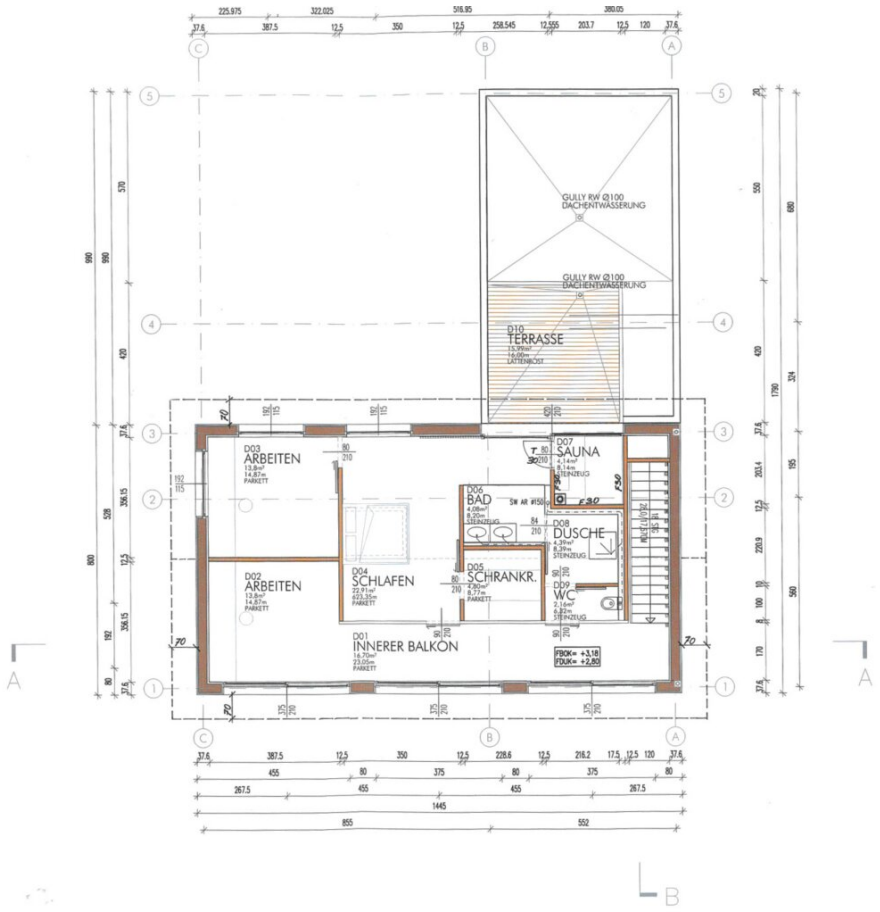




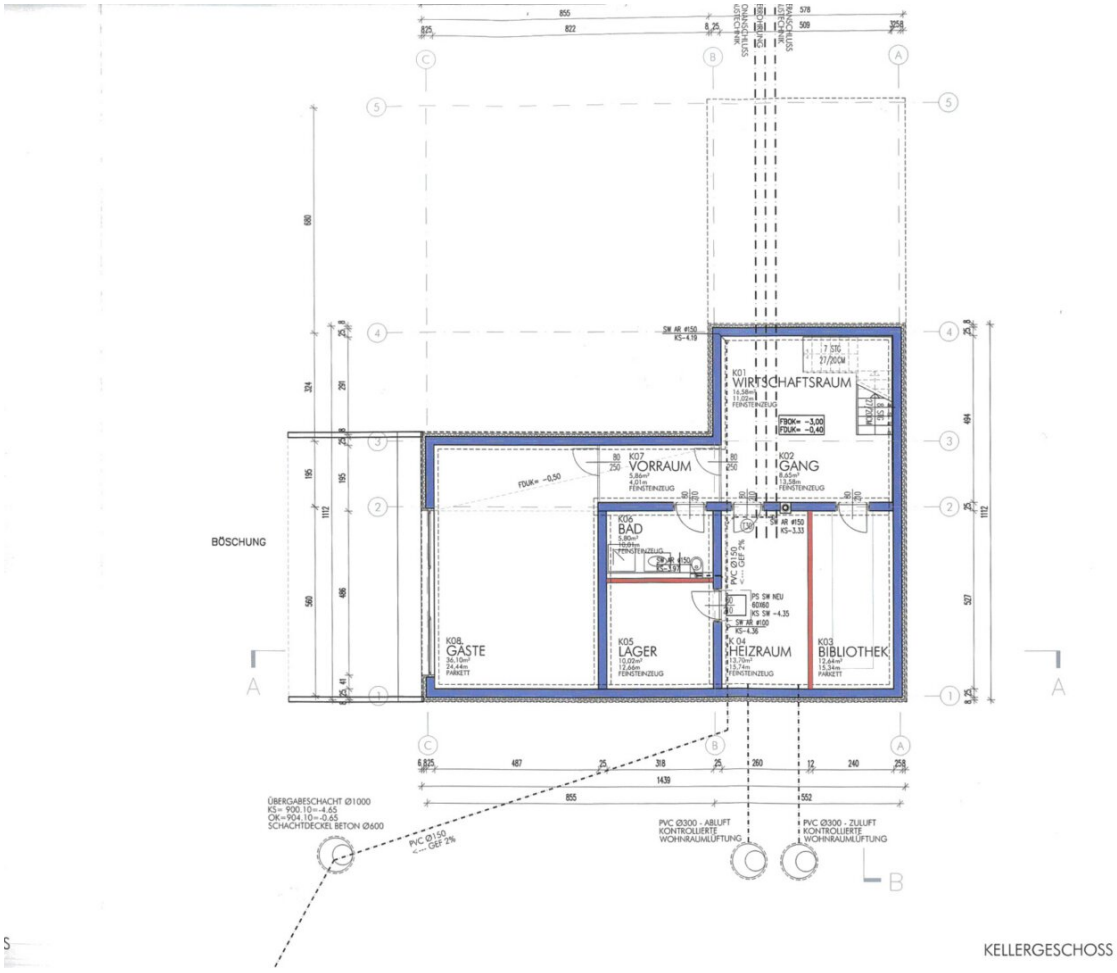




ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Haus in Maria Alm am Steinernen Meer vereint hochwertige Materialien und ein großzügiges, offenes Wohnkonzept. Das im Jahr 2004 errichtete Wohnhaus überzeugt durch die natürliche Lärchenholzfassade und die harmonische Einbindung in die umliegende Landschaft. Die hochwertige Holzbauweise unterstreicht den nachhaltigen und zeitlosen Charakter der Immobilie.

Auf einem rund 740 m² großen Grundstück bietet das Haus ca. 235 m² Wohnfläche, ergänzt durch rund 89 m² zusätzliche Nutzfläche, zwei Terrassen mit insgesamt ca. 75 m² sowie eine Doppelgarage. Großzügige Fensterflächen, die offene Raumgestaltung und die überwiegend südseitige Ausrichtung schaffen ein lichtdurchflutetes Wohnambiente mit beeindruckenden Ausblicken auf die umliegende Berg- und Naturlandschaft.

Erdgeschoss – Offenes Wohnen mit großzügiger Sonnenterrasse

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses und begeistert durch seine offene Raumgestaltung. Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich geht fließend ineinander über und vermittelt ein besonderes Gefühl von Weite und Offenheit. Bodentiefe Fensterflächen nach Süden und Osten sorgen für viel Tageslicht und verbinden den Innenraum harmonisch mit dem Garten und der umliegenden Natur.

Die zentral angeordnete, hochwertige Küche mit Miele-Geräten fügt sich stilvoll in das offene Wohnkonzept ein. Edle Kirschholzparkettböden, ausgewählte Möbel von Team 7 sowie eine offene Massivholztreppe mit Edelstahlelementen unterstreichen die anspruchsvolle Ausstattung. Ergänzt wird diese Wohnebene durch einen großzügigen Eingangsbereich mit Garderobe, einen Windfang und ein separates Gäste-WC.

Direkt vom Wohnbereich gelangt man auf die rund 60 m² große, südseitige Sonnenterrasse. Der hochwertige Natursteinbelag aus Donaugneis, ein Windschutz aus Glas und Edelstahl sowie elektrisch bedienbare Markisen schaffen einen geschützten Außenbereich mit herrlichem Blick ins Grüne.

Obergeschoss – Privater Rückzugsbereich mit Sauna und Dachterrasse

Das Obergeschoss setzt das offene Architekturkonzept fort. Ein großzügiger, innenliegender Balkon beziehungsweise eine Galerie verbindet die verschiedenen Wohnbereiche. Neben dem geräumigen Schlafzimmer steht ein weiteres, zum innenliegenden Balkon hin offenes Zimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das derzeit als Arbeitszimmer genutzt wird und sich flexibel auch as Kinder- oder Hobbyzimmer eignet.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wellness- und Badezimmerbereich mit hochwertiger Sauna, großer, barrierefreier Dusche und WC. Durch die großzügige Verglasung der Sauna eröffnet sich ein beeindruckender Blick auf das Steinerne Meer. Von diesem Bereich gelangt man unmittelbar auf die rund 16 m² große, nordostseitige Dachterrasse.

Ein begehbarer Kleiderschrank ergänzt den Schlafbereich. Hochwertige Bodenbeläge aus geöltem Kirschholzparkett, Teppich und Fliesen sowie die durchdachte Raumaufteilung schaffen auch auf dieser Ebene ein angenehmes und hochwertiges Wohnambiente.

Untergeschoss – Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eigener Gästebereich

Das Untergeschoss bietet neben großzügigen Wirtschafts- und Nebenräumen einen hellen, separat abgetrennten Gästebereich auf der Westseite des Hauses. Dieser verfügt über einen geräumigen Wohn- und Schlafraum sowie ein eigenes Badezimmer mit Badewanne und WC. Anschlüsse für eine kleine Küchenzeile sind bereits vorhanden, wurden bisher jedoch nicht genutzt.

Die hochwertige Ausstattung mit Ahornparkett und Möbeln von Team 7 sorgt auch hier für ein wohnliches Ambiente. Der Gästebereich eignet sich ideal für Besucher, erwachsene Familienmitglieder oder als zusätzlicher privater Rückzugsbereich.

Weitere Räumlichkeiten umfassen eine großzügige Waschküche, einen Heiz- und Technikraum sowie zusätzliche Lager- und Vorratsräume. Ein derzeit als Bibliothek genutzter Raum bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten. Treppenlifte zwischen den Geschossen erleichtern bei Bedarf die Erreichbarkeit der einzelnen Wohnebenen.

Garten und Außenbereich – Sonnige Freiflächen mit Blick in die Natur

Das rund 740 m² große Grundstück liegt in einer ruhigen, naturnahen Umgebung und bietet einen liebevoll angelegten Garten mit großzügigen Freiflächen. Die südseitige Hauptterrasse bildet einen fließenden Übergang zwischen Wohnbereich und Garten und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die zweite Terrasse im Obergeschoss ergänzt das Außenraumangebot.

Die Zufahrt sowie die Wege rund um das Haus sind hochwertig gepflastert. Eine geflieste Doppelgarage mit direktem, barrierefreiem Zugang zum Wohnhaus bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Zusätzliche Stellmöglichkeiten stehen im großzügigen Einfahrtsbereich zur Verfügung. Ein praktischer Gartengeräteschrank sowie ein geschützter Eingangsbereich ergänzen die Außenanlagen. Nördlich des Grundstücks verläuft eine 110-kV-Hochspannungsleitung.

Hochwertige Bauweise und nachhaltige Haustechnik

Bei der Errichtung des Hauses wurde besonderer Wert auf Energieeffizienz, hochwertige Materialien und zeitgemäßen Wohnkomfort gelegt. Das in Niedrigenergiebauweise errichtete Gebäude verfügt über eine Erdwärmeheizung mit Ochsner-Wärmepumpe und Fußbodenheizung. Eine automatische Wohnraumlüftung sorgt für einen kontinuierlichen Luftaustausch und ein angenehmes Raumklima.

Dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster von Internorm, außenliegende Raffstores und Fliegengitter tragen zum hohen Wohnkomfort bei. Die südseitigen Fenster verfügen zusätzlich über eine spezielle Nanobeschichtung. Eine Photovoltaikanlage mit einer angegebenen Jahresproduktion von rund 5.000 kWh ergänzt das nachhaltige Energiekonzept. Die Wasserversorgung erfolgt über eine eigene, gemeinsam mit zwei Nachbarn genutzte Quelle.

Die unbehandelte Lärchenholzfassade, das langlebige Kupferdach und die hochwertige Innenausstattung unterstreichen den Qualitätsanspruch dieser Immobilie. Insgesamt verbindet das Haus energieeffiziente Gebäudetechnik mit moderner Architektur und einem durchdachten Wohnkonzept.

Nutzungsmöglichkeiten:

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

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.