

Ebenerdiges Atriumhaus mit eigenem Büro und großer Garage



Blick zum Innenhof

Objektnummer: 7654/145

Eine Immobilie von Pabinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5760 Saalfelden am Steinernen Meer
Baujahr:	2010
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	193,68 m ²
Nutzfläche:	186,93 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	13
Kaufpreis:	1.346.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Otto Pabinger

Pabinger Immobilien GmbH
Kopplehen 13
5652 Dienten am Hochkönig

T +43 664 4711922













Objektbeschreibung

Wohnen – großzügig, modern und auf einer Ebene

Das im Jahr 2010 errichtete Atriumhaus verbindet großzügiges Wohnen auf einer Ebene mit einer außergewöhnlich vielseitigen Raumaufteilung. Herzstück des Hauses ist der rund **68 m² große Wohn- und Essbereich** mit integrierter Küche und Kochinsel. Die offene Gestaltung schafft ein weitläufiges Raumgefühl und bildet den zentralen Treffpunkt des Hauses.

Der private Wohnbereich bietet **3 Kinderzimmer mit ca. 17 m², 14 m² und 18 m²** sowie **1 Eltern-**

schlafzimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch Badezimmer, WC, Speis, Waschküche und weitere funktionale Nebenräume. Die durchdachte Anordnung der Räume und das Wohnen ohne klassische Geschosstrennung machen das Haus sowohl für Familien als auch für langfristig komfortables Wohnen besonders interessant.

Im Jahr **2024 wurde die Immobilie umfassend instandgesetzt und modernisiert**. Dabei wurden sämtliche Bodenbeläge erneuert und hochwertige Fliesen sowie Eichenparkett verlegt. Auch die Bäder, sämtliche Innentüren in Eiche sowie die Küche wurden erneuert. Eine neue Hauseingangstür und Insektenschutz bei nahezu allen Fenstern ergänzen die umfangreichen Maßnahmen.

Innenhof – geschützter Freiraum im Herzen des Hauses

Ein besonderes architektonisches Merkmal ist der großzügige, zentral gelegene **Innenhof mit rund 83 m²**. Er wird von mehreren Bereichen des Hauses umschlossen und schafft dadurch einen geschützten privaten Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität.

Rasenfläche, Baum und befestigte Terrassenbereiche verleihen dem Innenhof einen angenehm grünen Charakter. Durch seine Lage entsteht eine außergewöhnliche Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich – ideal für entspannte Stunden, Essen im Freien oder als geschützter Spiel- und Aufenthaltsbereich. Im Zuge der Maßnahmen 2024 wurde der Innenhof einschließlich der Pflasterflächen neu gestaltet.

Büro – Arbeiten mit eigenem Eingang

Ein weiterer Pluspunkt ist das großzügige **Büro mit rund 23 m²**. Besonders interessant für Selbstständige und Unternehmer: Das Büro verfügt über einen **eigenen Eingang** und lässt sich dadurch klar vom privaten Wohnbereich trennen.

Damit bietet die Immobilie sehr gute Voraussetzungen für die Kombination von **Wohnen und**

Arbeiten unter einem Dach, ohne dass Kunden, Geschäftspartner oder Mitarbeiter durch den privaten Wohnbereich geführt werden müssen. 2024 wurde auch die separate Büro-Eingangstür erneuert.

Garage & Werkstatt – außergewöhnlich viel Platz

Eine echte Besonderheit der Immobilie ist die direkt mit dem Gebäude verbundene **Werkstatt-/Garagenfläche mit rund 81 m²**. Die großzügigen Dimensionen ermöglichen die Unterbringung von **bis zu 4 PKW** und bieten darüber hinaus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Fahrzeuge, Motorräder, Fahrräder, Werkzeug oder Hobby- und Arbeitsbereiche.

Eine vorhandene **Werkstattgrube** unterstreicht den professionellen und praktischen Charakter dieses Gebäudeteils. Damit ist die Fläche besonders interessant für Autoliebhaber, Oldtimerbesitzer, Handwerker oder Gewerbetreibende, die großzügige Arbeits- und Abstellmöglichkeiten direkt am eigenen Wohnhaus schätzen.

Außenbereich – Platz für bis zu neun Fahrzeuge

Auch außerhalb der Garage steht ein für ein Wohnhaus außergewöhnlich großzügiges Parkplatzangebot zur Verfügung. Laut Grundriss sind entlang der Grundstücksbereiche **bis zu 9 PKW-Abstellmöglichkeiten** vorgesehen. Die großzügigen befestigten Flächen erleichtern Zufahrt und Rangieren und sind gerade bei einer kombinierten privaten und beruflichen Nutzung ein wesentlicher Vorteil.

Der Eingangsbereich wurde 2024 neu gepflastert und präsentiert sich entsprechend gepflegt und zeitgemäß. Die klare, moderne Architektur des eingeschossigen Gebäudes überzeugt durch die großzügige und harmonische Anordnung von Wohnbereich, Garage/Werkstatt und Innenhof.

Technik & Energie – modern und umfangreich ausgestattet

Technisch bietet das Haus eine umfangreiche Ausstattung. Eine **Photovoltaikanlage mit rund 10 kWp** unterstützt die eigene Stromerzeugung; Wechselrichter und Verkabelung wurden 2024 erneuert. Für die Beheizung sorgt eine **Ochsner Luftwärmepumpe aus dem Jahr 2010**, an der 2024 ein großes Service durchgeführt wurde. Die Wärme wird komfortabel über eine **Fußbodenheizung** im Haus verteilt.

Zusätzlich ist eine **Solarthermieanlage aus dem Jahr 2010** vorhanden. Eine im Zuge der Modernisierung installierte **Klimaanlage** sorgt auch während warmer Sommertage für angenehme Raumtemperaturen.

Auch an der Gebäudehülle wurde 2024 investiert: Die **Fassade wurde instandgesetzt** und das Alpendach überarbeitet. Die Bekiesung des Flachdaches dient dabei unter anderem dem UV-Schutz der Dachabdichtung. Insgesamt präsentiert sich das ursprünglich 2010 errichtete

Gebäude damit in einem umfangreich gepflegten und modernisierten Zustand.

Nutzungsmöglichkeiten:

- Eigennutzung als Hauptwohnsitz: ja
- Vermietung an Personen mit Hauptwohnsitz: ja
- Nutzung als Mitarbeiterwohnung: 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) - <https://otto-pabinger.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap