

## Stilvolles Haus in Sonnenlage von Leogang



Aussenansicht

**Objektnummer: 7654/118**

**Eine Immobilie von Pabinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5771 Leogang
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	236,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	995.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	357,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Otto Pabinger**

Pabinger Immobilien GmbH  
Kopplehen 13  
5652 Dienten am Hochkönig

T +43 664 4711922

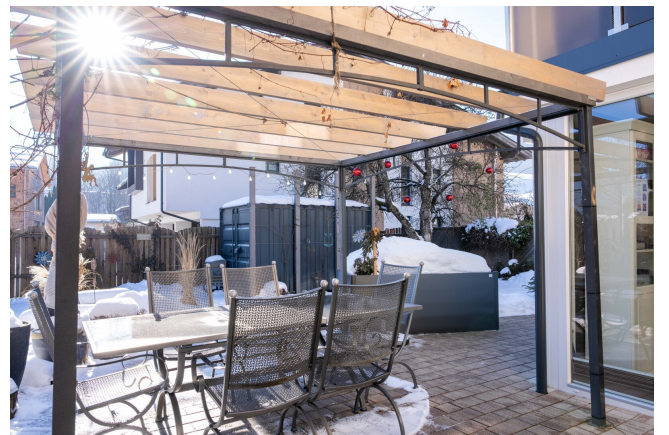














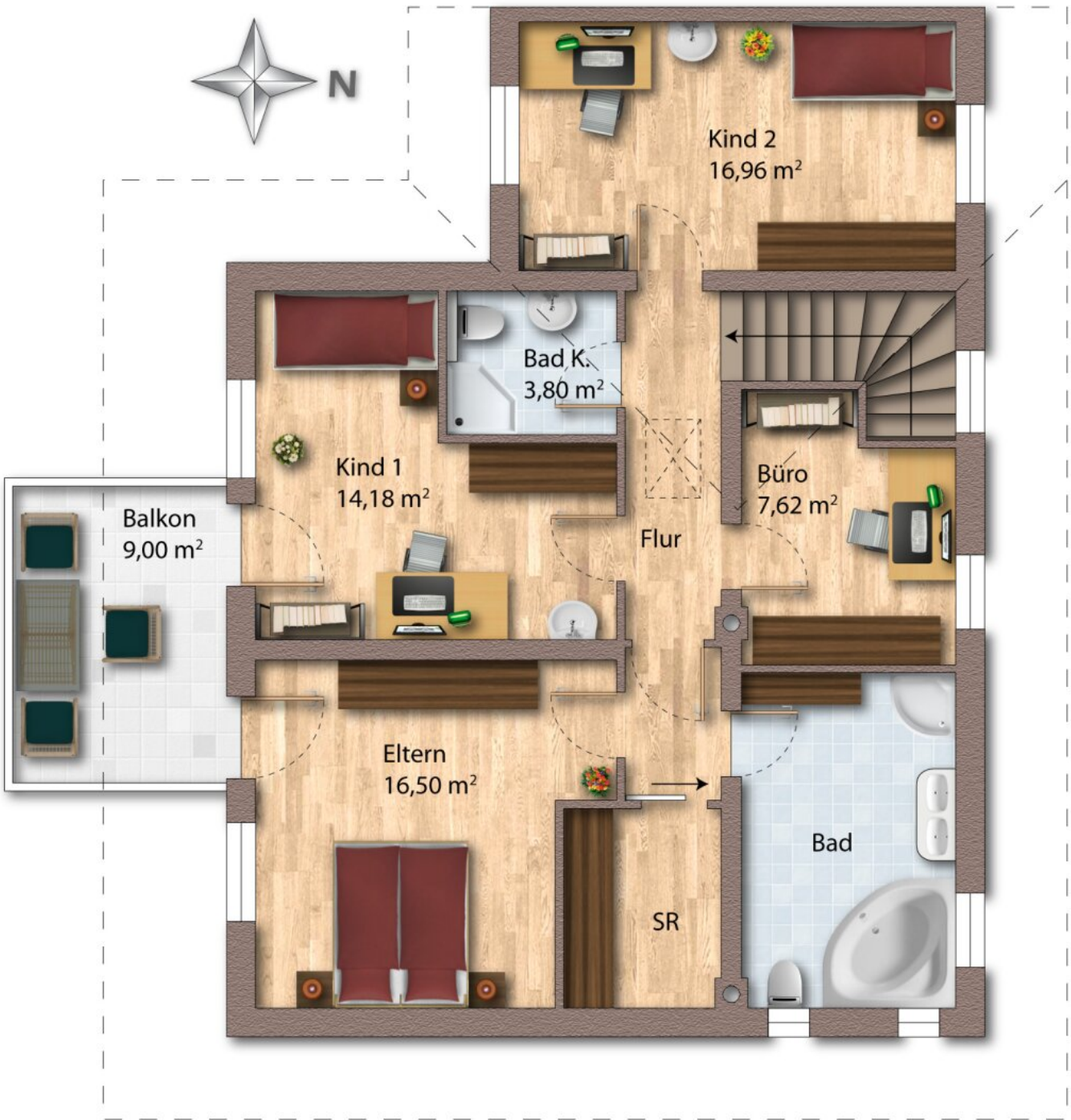




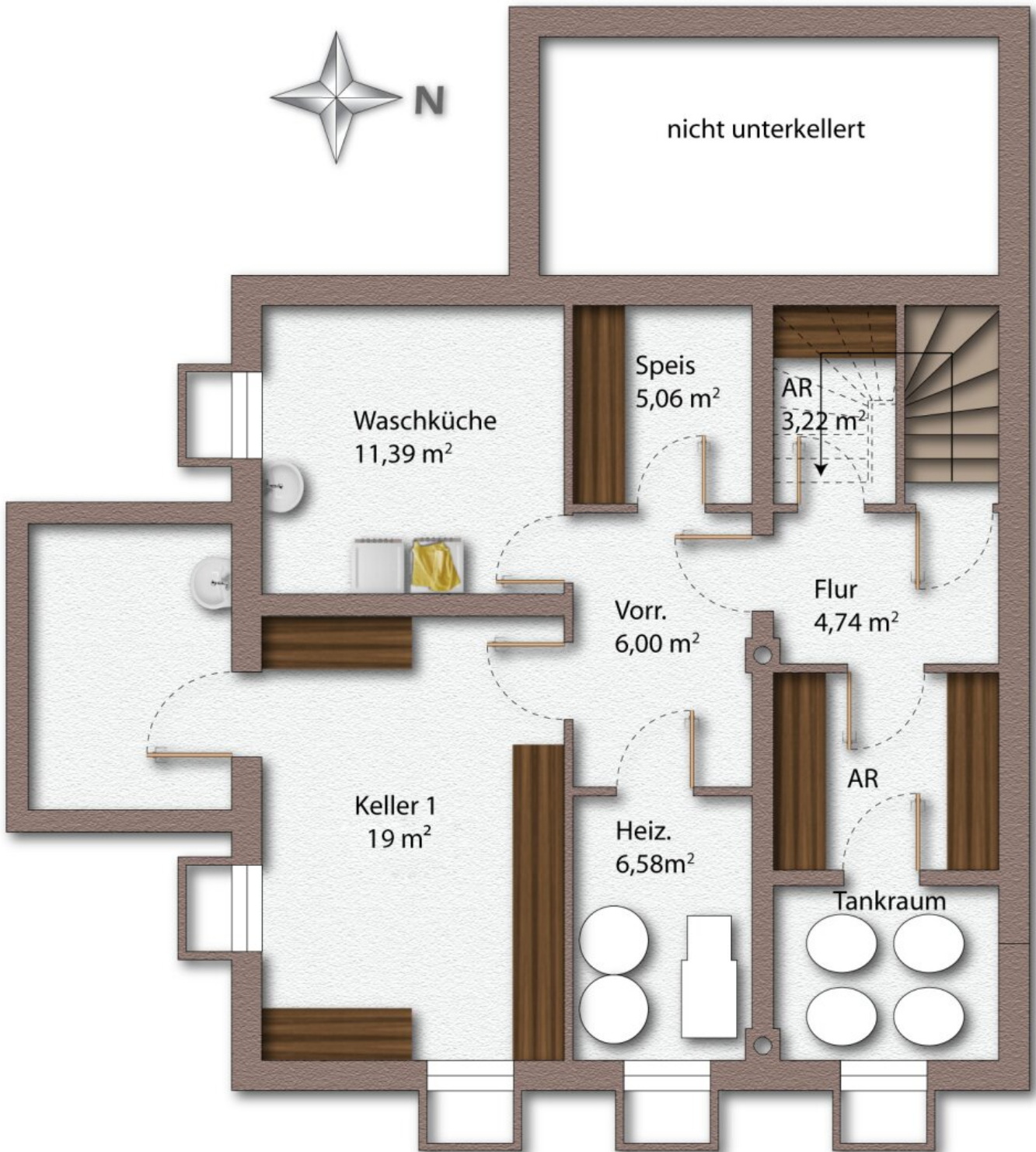












## Objektbeschreibung

Dieses ansprechende Einfamilienhaus bietet auf drei Etagen ein durchdachtes Raumkonzept:

Im **Erdgeschoss** erwarten Sie ein einladender Vorraum, ein großzügiges Wohnzimmer mit Wintergarten sowie eine moderne Küche und ein gemütlicher Essbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Abstellraum, einer Garderobe und ein separates WC, die den Wohnkomfort abrunden.

Das **Dachgeschoss** überzeugt mit einem Elternschlafzimmer samt Schrankraum, zwei Kinderzimmern und einem Büro das als zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden kann. Zwei moderne Badezimmer – eines für Kinder und eines für die Eltern. Ein besonderes Highlight ist der ca. 9 m<sup>2</sup> große Süd-Balkon mit Blick auf Asitz und Steinernes Meer, der zum Entspannen einlädt.

Im **Kellergeschoss** sorgt eine Fußbodenheizung für Behaglichkeit, während die Vorkehrung für eine Sauna zusätzliche Wellnessmöglichkeiten eröffnet.

Der wunderschön angelegte Garten mit separater Grillstelle und die große Terrasse laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Drei PKW-Stellplätze, erweiterbar auf fünf, garantieren ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

### Highlights:

- nur ca. 150 Meter zum Ski- und Wanderbus
- nur ca. 1,5 Kilometer zum Skilift (Steinbergbahn)
- Parkplatz für 3 Autos, dieser ist auf insgesamt 5 Parkplätze erweiterbar
- große Terrasse
- großer Balkon
- hochwertige Einrichtung
- 2 Bäder
- Kachelofen
- Dänischer Ofen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus inklusive Keller

### 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <7.000m

Polizei <7.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap