

## Prachtvolles Landhaus mit Ski in/Ski out in Hinterthal



Lounge/Wohnzimmer

**Objektnummer: 7654/58**

**Eine Immobilie von Pabinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5761 Maria Alm am Steinernen Meer
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	288,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	392,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	161,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	3.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Otto Pabinger**











## Objektbeschreibung

Diese exklusive Bergresidenz bietet einen atemberaubenden Blick auf die majestätischen Gipfel der Umgebung und ist ideal gelegen für Skifahrer mit direktem Zugang zu den Pisten. Für Langlaufbegeisterte befindet sich eine Loipe in unmittelbarer Nähe, während eine Auswahl an Restaurants und Après-Ski-Möglichkeiten die kulinarischen Bedürfnisse und den geselligen Zeitvertreib abdeckt. Rad- und Wanderwege sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe zugänglich.

Die Immobilie verfügt über eine geräumige Garage sowie eine großzügige Terrasse, die sich perfekt für gesellige Zusammenkünfte im Freien eignet. Das Wohnzimmer mit Lounge und offenem Kamin bietet eine gemütliche Atmosphäre für Entspannung nach einem Tag auf der Piste. Mit insgesamt fünf Schlafzimmern und drei Badezimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für Familie und Freunde.

Ein Büro, ein großzügiger Wellness- und Fitnessbereich stehen den Bewohnern zur Verfügung um Arbeit und Entspannung zu vereinen. Ein gemütlicher Fernsehraum, der auch als Bibliothek genutzt werden kann, bietet einen weiteren Rückzugsort. Der Weinkeller ermöglicht es dem Eigentümer seine Sammlung zu lagern und zu genießen. Ein separater Skiraum erleichtert die Aufbewahrung von Skiausrüstung und trägt zum Komfort bei.

### Highlights:

- Ski in/Ski out
- Langlaufloipe in der Nähe
- Garage
- große Terrasse
- 5 Schlafzimmer
- 3 Bäder
- Wellnessbereich
- Fitnessraum
- Fernsehraum/Bibliothek
- Weinkeller
- Skiraum

### Nutzungsmöglichkeiten:

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

## **Rechtliche Hinweise**

Sämtliche hier angegebenen Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt, erfolgen jedoch aufgrund von Informationen, die vom Eigentümer (Vertreter) bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Pabinger Immobilien GmbH kann deren Fehlerfreiheit nicht garantieren, diese Angaben sind unverbindlich. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Exposé getroffenen Aussagen sowie für jede sonstige schriftliche oder mündliche Information an Interessenten oder von diesen hinzugezogenen Dritter wird jegliche Haftung ausgeschlossen.

Wir bitten im Interesse des Verkäufers/Eigentümers um Diskretion und halten fest, dass Ihnen das hierangebotene Objekt/ die hier angebotenen Objekte erstmals durch unsere Tätigkeit bekannt wurde/n. Besichtigungen bzw. Verhandlungen sind ausschließlich über die Pabinger Immobilien GmbH zu führen. Eine Weitergabe der Ihnen übermittelten Informationen an Dritte ist nicht gestattet. Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes BGBl. 262/1996 und der Verordnung des Bundesministeriums für Wirtschaft, Familie und Jugend über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler BGBl.297/1996.

Gemäß der gesetzlich vorgeschriebenen Hinweispflichten erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass wir als Immobilienmakler auftreten und für unsere erfolgreiche Vermittlungstätigkeit eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3,00 % (zzgl. 20 % USt) des Kaufpreises in Rechnung stellen (bei Kauf, Verkauf und Tausch).

## **Datenschutz und Geschäftsbedingungen**

Informationen zum Datenschutz: <https://www.pabinger-immobilien.at/datenschutzinformation>

Informationen zu unseren

Geschäftsbedingungen: <https://www.pabinger-immobilien.at/impressum>

## **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 <3.500m

Apotheke <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <5.500m

**Nahversorgung**

Bäckerei <3.500m  
Supermarkt <3.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <5.500m  
Post <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap