

## **Ferienhaus mit Ski-in/Ski-out in Maria Alm - ZWEITWOHNSITZ**



Lage

**Objektnummer: 7654/39**

**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>	2019
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	383,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,46
<b>Kaufpreis:</b>	2.980.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	449,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Otto Pabinger**

Pabinger Immobilien GmbH  
Kopplehen 13









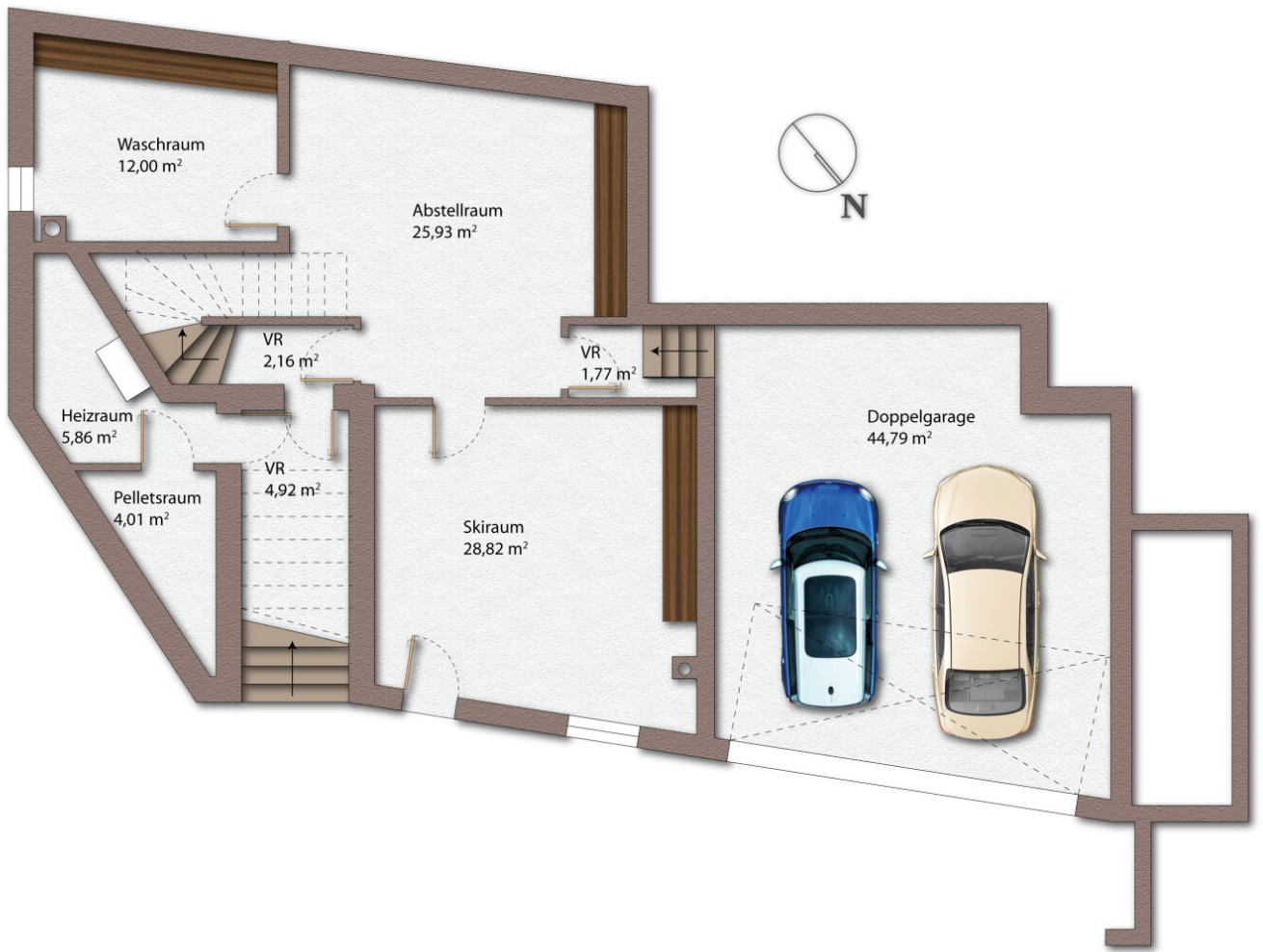














## Objektbeschreibung

In traumhafter Aussichtslage von Hintermoos in Maria Alm erwartet Sie dieses neu errichtete Ferienhaus **mit begehrtter Zweitwohnsitzwidmung**. Das Haus besticht durch ein durchdachtes Raumkonzept mit großzügigen Räumen und hochwertiger Ausstattung, die für ein komfortables Wohnen sorgt.

Das Erdgeschoss beherbergt das Herzstück des Hauses, eine Wohnung mit einem beeindruckenden Wohnraum von über 60 m<sup>2</sup>. Hier finden Sie einen gemütlichen Essbereich, eine offene Küche und einen dänischen Kaminofen, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick auf die umliegenden Berge. Auf der gleichen Ebene befinden sich ein Schlafzimmer, ein Bad und das Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad en suite. Die großzügige Terrasse vor dem Wohnraum bietet Ihnen die Möglichkeit, die sensationelle Aussicht in vollen Zügen zu genießen.

Im Obergeschoss befindet sich eine weitere Wohnung mit eigenem Wohnraum, einer Küche, drei Schlafzimmern und zwei Bädern. Diese Wohnung verfügt über einen separaten Zugang und eignet sich daher ideal zur Vermietung.

Das Haus bietet mehrere Zugangsmöglichkeiten, darunter einen direkten Zugang durch den Skiraum im Keller sowie durch die beheizte Doppelgarage. Im Kellerbereich finden Sie nicht nur den Skiraum mit Schuhtrockner und ausreichend Platz für Ihre Skiausrüstung, sondern auch einen Waschraum, Technikräume, einen Pelletsraum und viel Stauraum für alle Gelegenheiten.

Ein absolutes Highlight sind die drei großzügigen Terrassen des Hauses. Besonders erwähnenswert ist die uneinsichtige Dachterrasse, auf der Sie von der Morgensonne begrüßt werden und den Tag mit einem atemberaubenden Panoramablick beginnen können.

Zu den weiteren Ausstattungshighlights zählen eine Alarmanlage, Videoüberwachung, elektrische Außenjalousien, raumhohe Eicheninnentüren im Erdgeschoss, hochwertiger Vinylboden in Eichenoptik, hochwertige Badezimmerausstattung, bodentiefe Panoramafenster mit 3-fach Verglasung, ein von außen zugänglicher Skiraum mit Schuhtrockner, eine beheizte Doppelgarage, ein Starkstromanschluss für Elektroautos sowie eine moderne Pelletsheizung mit Fußbodenheizung.

### Highlights:

- Ski in/Ski out
- 2 separate Wohnungen
- 5 Schlafzimmer
- 4 Bäder
- Skiraum

- Doppelgarage mit Fußbodenheizung (auch im Keller)
- der Keller ist ebenerdig zugänglich
- ca. 65 m<sup>2</sup> Terrasse (Erdgeschoss)
- ca. 22 m<sup>2</sup> Balkon (Obergeschoss)
- ca. 16 m<sup>2</sup> separate Dachterrasse
- ca. 45 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche für PKW's vor dem Haus
- Das Haus wird komplett möbliert inklusive Lampen, Sonos Soundsystem, Fernseher und Geschirr verkauft.

**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 <4.500m  
Apotheke <8.500m  
Klinik <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <5.000m  
Polizei <9.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap