

**Großes Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Wintergarten u.  
Terrasse! Herrlicher Grimmingblick!**



**Objektnummer: 10845**

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger  
Immobilienmakler KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8960 Öblarn
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	288,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	635.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten: Zahlung an Gemeinde Öblarn (Wasser, Kanal, Müll, Grundsteuer)

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

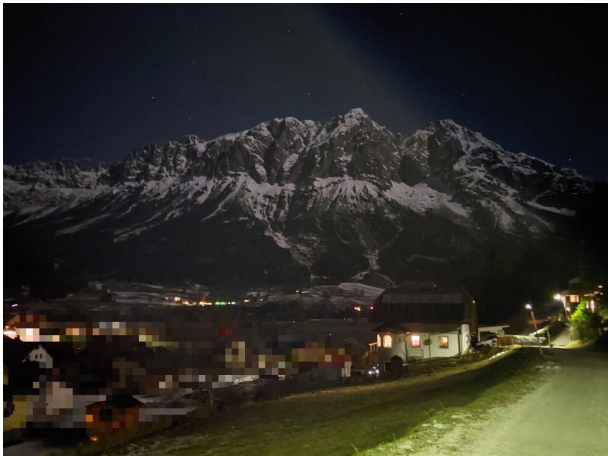
## Ihr Ansprechpartner



**Hans Jürgen Bacher**











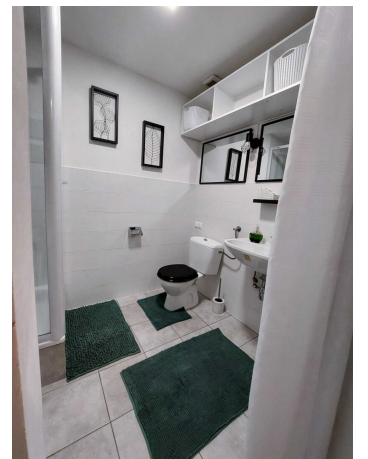
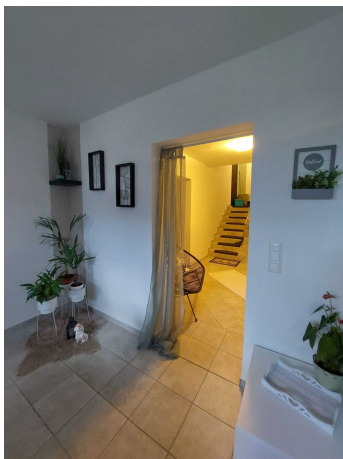




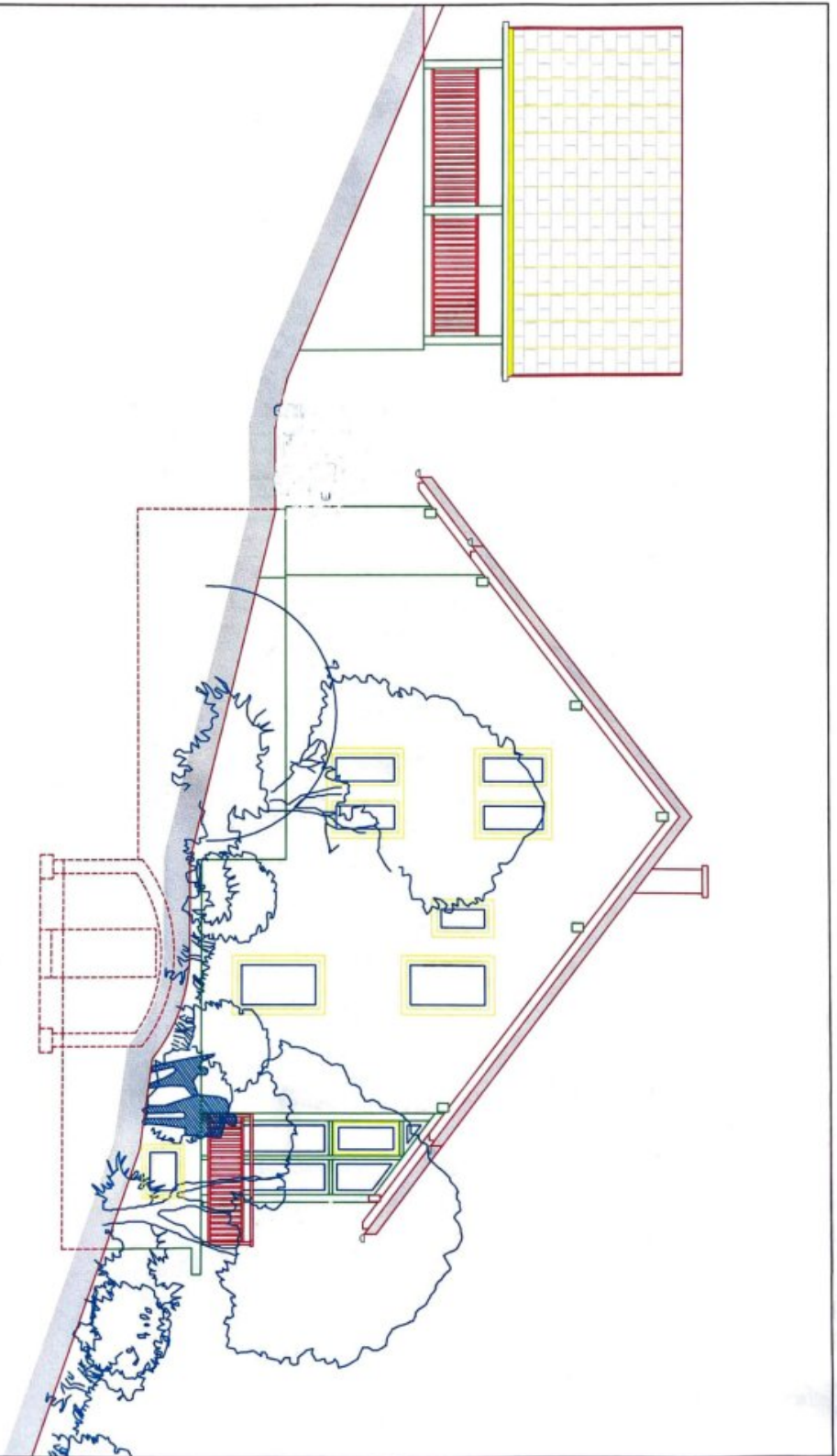




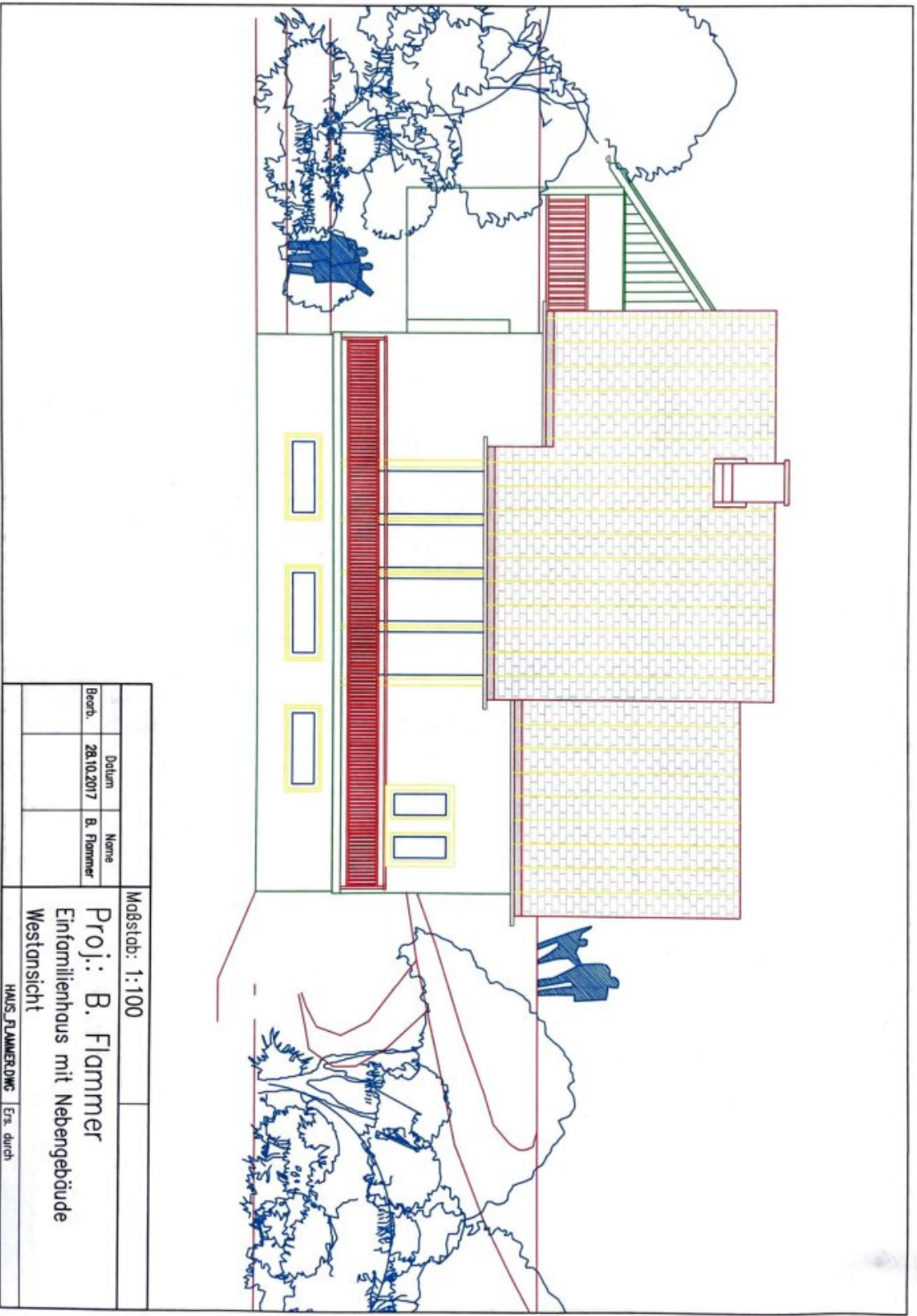








Maßstab: 1:100			
	Datum	Name	
Bearb.	28.10.2017	B. Flammer	
Proj.: B. Flammer		Einfamilienhaus mit Nebengebäude	
Nordansicht		HAUS FLAMMERDING   Ers. durch	

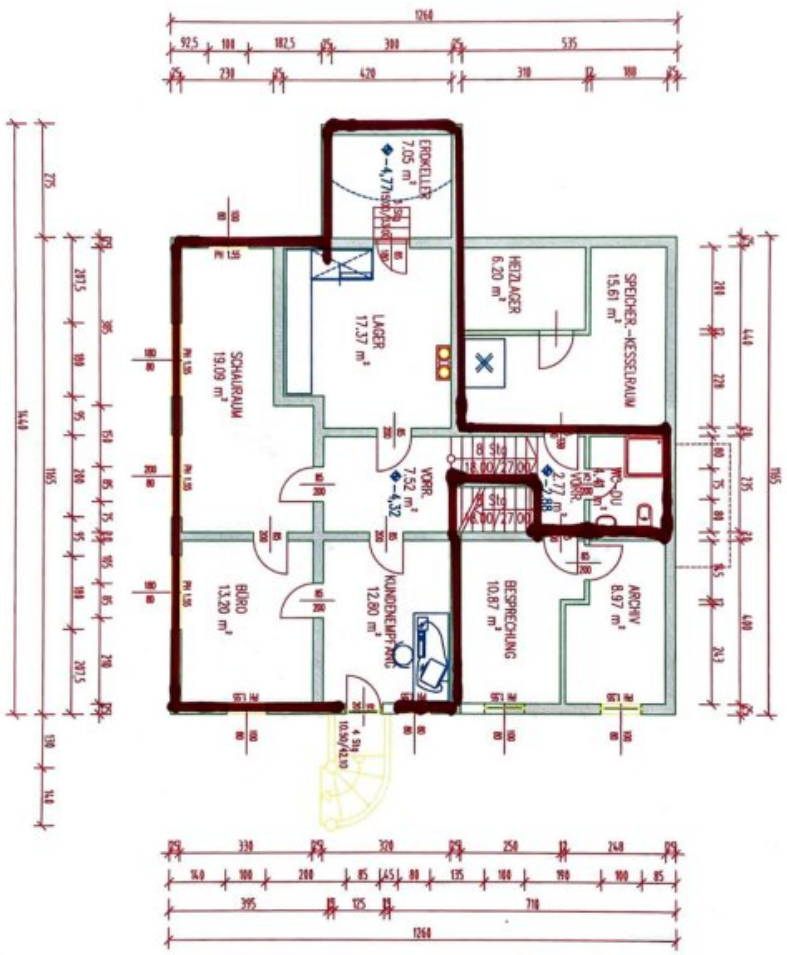


	Datum	Name	Maßstab: 1:100
Bereit.	28.10.2017	B. Flammer	
Proj.: B. Flammer Einfamilienhaus mit Nebengebäude Westansicht			Ers. durch HAUS FLAMMEROWIC



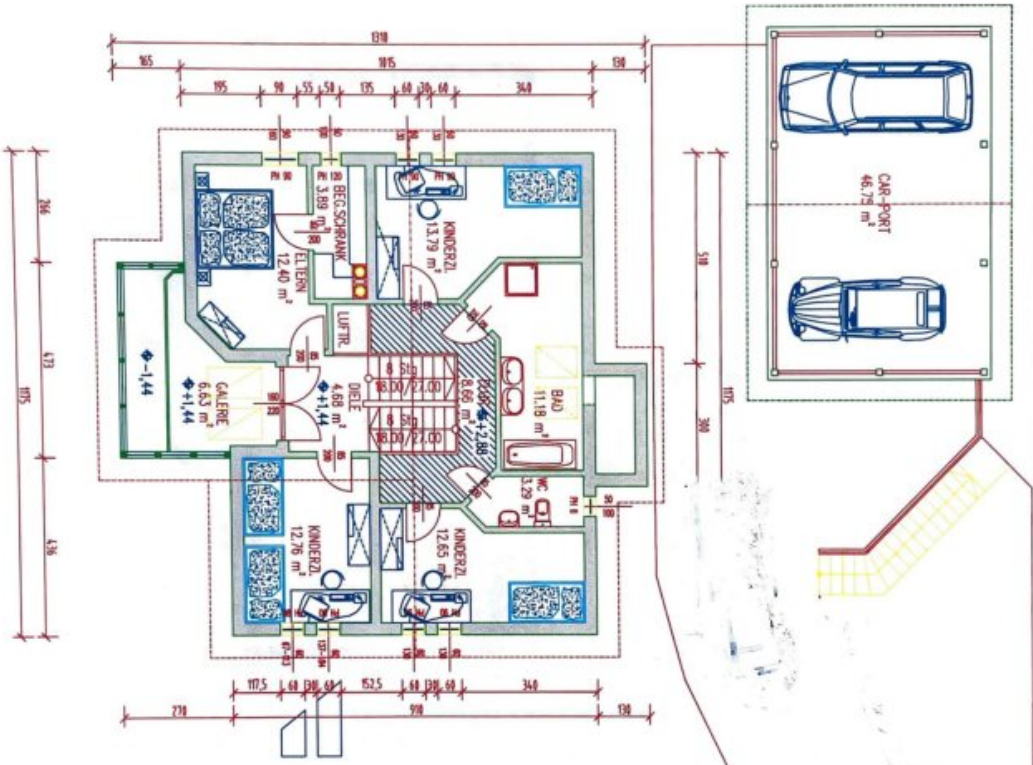






Modultab: 1:100	
Datum	Name
28.10.2017	B. Flammer
<b>Proj.: B. Flammer</b> Einfamilienhaus mit Nebengebäude Grundriß Keller HWS-FLAMMER AG   G.m.b.H. durch	





Modultitel: 1:100	
Datum	Nach
28.10.2017	B. Flammer
<b>Proj.: B. Flammer</b> Einfamilienhaus mit Nebengebäude Grundriss Obergeschoss <small>HAUS_PUMPERLIN   Ein. durch</small>	

# Objektbeschreibung

## Lichtdurchflutetes Wohnhaus mit Einliegerwohnung und atemberaubendem Grimmingblick

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Öblarn! Dieses großzügige und lichtdurchflutete Wohnhaus besticht durch die idyllische Lage und die hochwertige Ausstattung.

### Highlights der Immobilie:

- **Traumhafte Aussicht:** Genießen Sie den atemberaubenden Blick auf den majestätischen Grimming und auf die umliegende Landschaft, die Ihnen täglich ein Stück Natur in Ihr Zuhause bringt.
- **Einliegerwohnung:** Ideal für Gäste oder als touristische Vermietung – die separate Einliegerwohnung im Kellergeschoss mit Zugang in den Garten bietet Ihnen zusätzliche Flexibilität und Einkommensmöglichkeiten.
- **Großzügige Raumaufteilung:** Der durchdachte Grundriss umfasst einen einladenden Vorraum, eine moderne Küche mit Essbereich, ein WC mit Fenster, ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster sowie zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer. Der große Wohnbereich überzeugt mit Zugang zum süd-westseitigen Wintergarten und zur sonnigen Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien.
- **Obergeschoss:** Hier erwarten Sie vier weitere helle Zimmer, die sich ideal als Schlaf- oder Arbeitsräume eignen, sowie eine gemütliche Leseecke, die zum Verweilen einlädt.
- **Nebengebäude:** Das zusätzliche Nebengebäude mit allen Anschlüssen eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Werkstatt, Stauraum oder Hobbyraum.
- **Parkmöglichkeiten:** Vier Parkplätze sorgen für ausreichend Platz für Familie und Gäste.
- **Nachhaltige Heiztechnik:** Die Pellet- und Stückholzheizung gewährleistet eine nachhaltige und kosteneffiziente Wärmeversorgung.

**Wohnen in Öblarn:** Die Lage in absolut sonniger und ruhiger Umgebung macht dieses Wohnhaus zu einem idealen Rückzugsort. Schladming mit den bekannten Skibergen Hauser-Kaibling, Planai, Hochwurzen, Reiteralp und dem Dachstein Gletscher sind in nur 20 PKW-Minuten erreichbar. Die Region bietet Ihnen eine Fülle an Freizeit- und Sportmöglichkeiten: Ob Skifahren, Wandern und Klettern in den majestätischen Bergen oder Abenteuer im Hochseilgarten und der Zipline, hier kommt jeder auf seine Kosten!

Zu den beliebten Ausflugszielen zählen auch Bad Aussee, Altaussee, Hallstatt, die Wallfahrtskirche Frauenberg und die Stiftsbibliothek Admont, die als eines der größten Gesamtkunstwerke des europäischen Spätbarocks gilt und alle innerhalb von maximal 45 Minuten erreichbar sind.

Für Wassersportbegeisterte gibt es das Schwimmbad in Öblarn, Badeseen und Naturseen in der Region, die Grimming Therme, das Narzissenbad in Bad Aussee und die Möglichkeit zum Rafting auf der Enns.

Golffreunde können das schöne Spiel im Schloss Pichlarn und auf insgesamt vier Golfplätzen in der Umgebung genießen.

In der Sportsarea Grimming in Niederöblarn befindet sich eine Segelflugschule und ein Sportflugplatz.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnhaus begeistern, das sowohl als Familienheim als auch als Investitionsobjekt in einer der schönsten Regionen Österreichs dient. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <7.000m

Polizei <7.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap