Modernes, lichtdurchflutetes Wohnparadies mit Terrassen, Balkon und Doppelgarage!

Objektnummer: 10853

Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8960 Öblarn
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	201,42 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65

Infos zu Preis:

Betriebskosten=Gemeindeabgaben

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

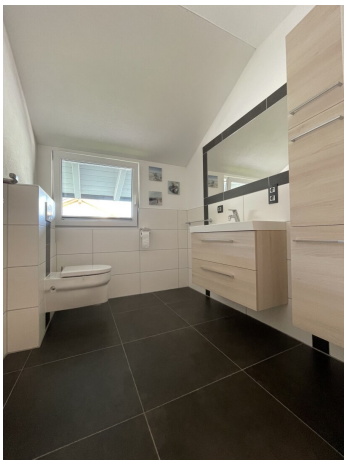
Ihr Ansprechpartner

Hans Jürgen Bacher

NOW.
XOXO

Wellness Lounge
Abschalten
Entspannen
Genießen

Wellness Lounge
* Abschalten *
* Entspannen *
* Genießen *



EINREICHPLAN

Gemeinde Niederöblarn
am 28.03.2014 entrichtet.
Bundesgeb.: € 7,80 Verw.Abg.: € –
Geb. Verz. 1/2014
Lfd.Nr. 8

Bauvorhaben:	Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage		
Gemeinde:	8960 Niederöblarn	Grundstücksn.:	1124/3
		Grundstücksg.:	741qm
KG:	67312 Niederöblarn	EZ:	403
Bauort:	Alte Landesstraße, 8960 Niederöblarn		
Bauwerber und Grundeigentümer:	8960 Niederöblarn		

Planinhalt:		
	Grundriss Bodenplatte	M=1 : 100
	Grundriss Erdgeschoss	M=1 : 100
	Grundriss Dachgeschoss	M=1 : 100
	Schnitte	M=1 : 100
	Ansichten	M=1 : 100
	Lageplan	M=1 : 500

Planverfasser und Bauführer:

Schachnerhaus GmbH
A-8960 Niederöblarn 106
Tel. 03684 / 28 96 - Fax 03684 / 29 75

Behörde:

Baubewilligung erteilt
mit Bescheid v. 17.03.2014
Zahl 131-9 / Dat. 17.03.2014
404-2/2014 Der Bürgermeister

Grundstückseigentümer und Bauwerber:

Datum	gezeichnet	geprüft	Plannummer	
24.2.2014	pla	SCHACHNER	8/2014	M=1:100

Schachnerhaus

Legende:

- Holzwand
- Betonwand
- Dämmung
- Ziegelmauerwerk
- Gipskartonwand

D1 Dachaufbau

-> Betondachsteine
-> Ziegellattung 4/5cm
-> Konterlattung 5/8cm
-> Windsperre (Samafil)
-> Holzschalung 2cm
-> Sparrenlage 9/15cm
-> Lattung
-> dazw. Dämmung 32cm
-> Streuschalung 2cm
-> Knauf Feuerschutzplatte GKF 1,25cm

u-Wert: 0,13W/qmK REI 60

W1 Außenwandaufbau Putz

-> Außenputz
-> Putzgitter
-> Steinwolle 24cm
-> Massivholzwand 9,6cm
-> Knauf Feuerschutzplatte GKF 1,25cm

u-Wert: 0,13W/qmK REI 60

W2 Außenwandaufbau Garage

-> Außenputz
-> Putzgitter
-> Aquapanelle 1,25cm
-> Massivholzwand 9,6cm
-> Knauf Feuerschutzplatte GKF 1,25cm

REI 60

W3 Innenwandaufbau

-> Knauf Feuerschutzplatte GKF 1,25cm
-> Massivholzwand 9,6cm
-> Knauf Feuerschutzplatte GKF 1,25cm

REI 30

F1 Fußbodenaufbau Garage

-> Holz- u. Fliesenboden 2cm
-> Estrich 5cm
-> Pappe
-> Fundamentplatte lt. stat. Erfordernissen 22cm
-> Dämmung 5cm

REI 90

F2 Fußbodenaufbau EG

-> Holz- u. Fliesenboden 2cm
-> Estrich 6cm
-> Folie
-> Dämmung 10cm
-> Pappe
-> Fundamentplatte lt. stat. Erfordernissen 22cm
-> Dämmung 10cm

u-Wert: 0,17 W/qmK/ REI 90

F3 Fußbodenaufbau DG

-> Holz- u. Fliesenboden 2cm
-> Estrich 6cm
-> Folie
-> Dämmung 3cm
-> Kiesschüttung 7cm
-> Massivholzdecke 11cm
-> Knauf Feuerschutzplatte GKF 1,25cm

F4 Deckenaufbau zu geschlossenem Dachraum

-> Zangen 9/15
-> Streuschalung 2cm
-> Knauf Feuerschutzplatte GKF 1,25cm

REI 30

F5 Garagendecke zu Terrasse

-> Holzbelag 3cm
-> Gefällekonstruktion
-> Kautschukfolie
-> Gefälledämmung
-> Massivholzdecke 11cm
-> Aquapanelle 1,5cm

REI 60

F6 Fußbodenaufbau DG zu Garage

-> Holz- u. Fliesenboden 2cm
-> Estrich 6cm
-> Folie
-> Dämmung 3cm
-> Kiesschüttung 7cm
-> Massivholzdecke 11cm
-> Dämmung 20cm (Steinwolle)
-> Knauf Feuerschutzplatte GKF 1,25

u-Wert: 0,14W/qmK REI 60

F7 Fußbodenaufbau EG zu Balkon

-> Holzbelag 3cm
-> Konstruktion
-> Kautschukfolie
-> Dämmung 16cm
-> Massivholzdecke 11cm
-> Knauf Feuerschutzplatte GKF 1,25

u-Wert: 0,15W/qmK REI 60

Kunststoff-Fenster Ug 0.5 W/qmK

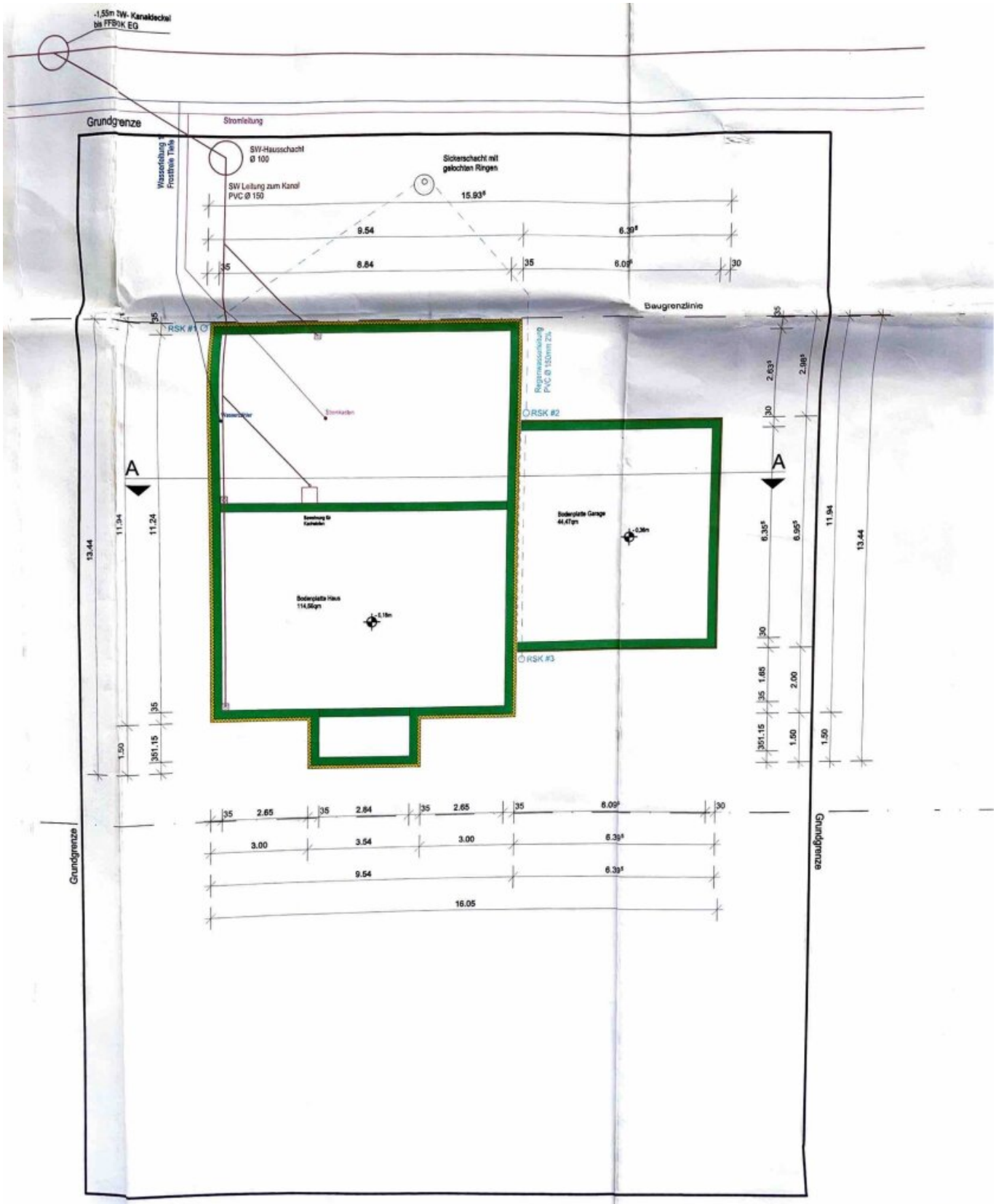
Luft/Wasser Wärmepumpe
mit Außenaufstellung

Bruttogeschossfläche	
Garage	44,65qm
Erdgeschoss	116,55qm
Dachgeschoss	132,55qm
Summe	293,75qm

Nutzfläche	
Garage	42,23qm
Erdgeschoss	90,21qm
Dachgeschoss	106,72qm
Summe	239,16qm

Dachgeschoss

Erdgeschoss

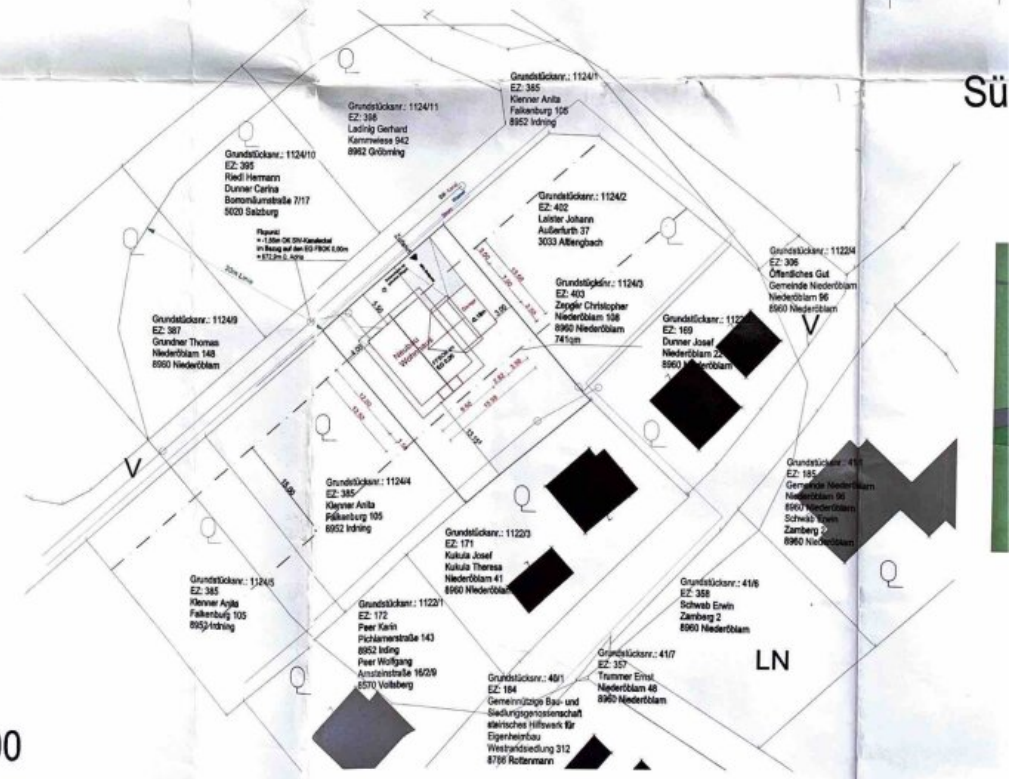


Bodenplatte

Erdg

Nordostansicht

Sü



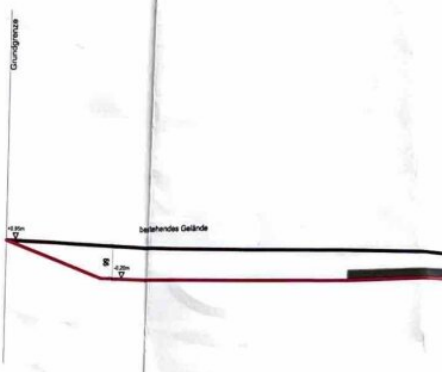
Lageplan M 1 : 500

Legende

30m-Linie
Grundstücksgrenze
Wasserversorgung: Gemeinde Deutschlandsberg
Abwasserbeseitigung: Ortskanal
Oberflächenwasserbes.: Versickerung auf Eigengrund
Stromversorgung: E-Werk Gröbming
Telefonleitung: Telekom Austria

Als Grundlage dienen die Angaben des zuständigen Bauamtes, der aktuelle Auszug aus der digitalen Katastermappe und den vor Ort aufgenommen Geländeverlauf.

Südostansicht



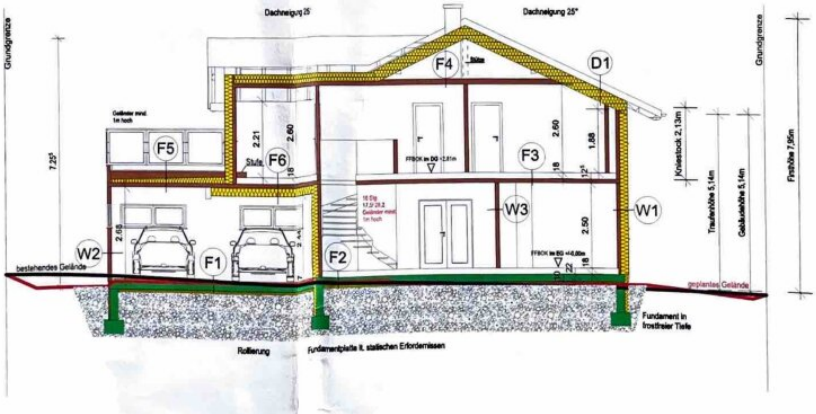
Südwestansicht

Perspektiven

Grundgrenze

Südwestansicht

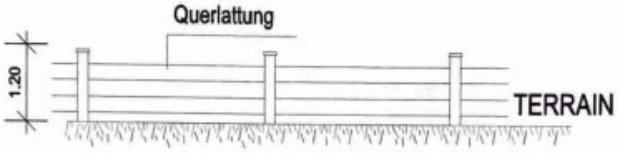
Nordwest



Schnitt A-A

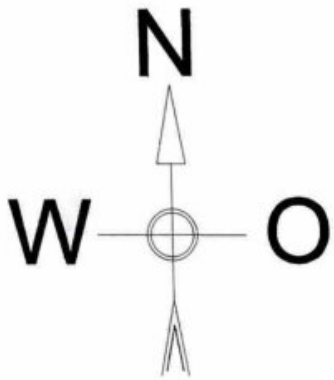
+7,78m
+7,34m
+6,86m
Grundgrenze
Grundgrenze
-0,02m
bestehendes Gelände
+0,46m
+0,54m
96
-0,48m
1,63m
geplantes Gelände

ANSICHT



Die Einfriedung besteht aus Holzpfeilern mit querliegenden Holzlattenkonstruktion. Die Einfriedung wird dem Geländeverlauf angepasst und erfolgt an allen Grundgrenze, (an denen keine Einfriedung besteht) nur im Einfahrtsbereich nicht.

Einfriedung



Lageplan M 1 : 500

Legende

30m-Linie
Grundstücksgrenze
Wasserversorgung: Gemeinde Deutschlandsberg
Abwasserbeseitigung: Ortskanal
Oberflächenwasserbes.: Versickerung auf Eigengrund
Stromversorgung: E-Werk Gröbming
Telefonleitung: Telekom Austria

Als Grundlage dienen die Angaben des zuständigen Bauamtes, der aktuelle Auszug aus der digitalen Katastermappe und den vor Ort aufgenommen Geländeverlauf.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses neuwertige Einfamilienhaus mit ca. 200 m² Wohnfläche und einer großzügigen Grundfläche von ca. 741 m² vereint **modernen Komfort** und **exklusives Wohnen.** Die Doppelgarage mit elektrischem Tor bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Die moderne Luftwärmepumpe und die Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima, während der Kamin im offenen Wohn-Ess-Küchenbereich für wohlige Gemütlichkeit an kalten Tagen sorgt.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem einladenden Eingangsbereich, einer Garderobe, einem Badezimmer mit Dusche und WC sowie einem praktischen Abstellraum. Der **lichtdurchflutete Wohn-Ess-Küchenbereich** mit hochwertiger Einbauküche und Speis lädt zum Verweilen ein und bietet direkten Zugang zur überdachten, sonnigen Terrasse und dem liebevoll gestalteten Garten. Die Kombination aus Technikraum und Waschküche sorgt für eine effiziente Nutzung des Raumes und trägt zur Optimierung der täglichen Abläufe bei.

Über eine stilvolle Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich vier helle Zimmer, ein südseitiger Balkon, eine süd-ostseitige Terrasse und ein großzügiges Badezimmer mit Whirlpoolbadewanne und Dusche befinden. Von hier genießen Sie einen herrlichen Blick auf den imposanten Grimming. Ein separates WC bietet zusätzlichen Komfort. Das gesamte Haus ist modern und geschmackvoll eingerichtet, und die gesamte Haustechnik samt Außenjalousien sind bequem per "Bussystem Gebäudetechnik" steuerbar. Somit wird dieses Haus zum "Smart Home". Ein Gartenhaus rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für kreative Projekte.

Eckdaten zu Öblarn: Öblarn, eine charmante Gemeinde im steirischen Ennstal, besticht durch ihre idyllische Lage und eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Die Region ist bekannt für ihre beeindruckende Natur, die sich ideal für Wanderungen, Radfahren und andere Outdoor-Aktivitäten eignet.

- **Schiregion:** Die umliegenden Skigebiete wie die **Schiregion Schladming-Dachstein** und das **Skigebiet Planneralm** oder **Riesneralm** bieten hervorragende Pisten für Wintersportler aller Könnensstufen.

- **Zipline:** Für Adrenalinjunkies bietet die **Zipline am Grimming** ein unvergessliches Erlebnis mit atemberaubendem Blick über die Landschaft.

- **Wanderungen:** Die Region bietet zahlreiche Wanderwege, darunter der beliebte **Grimming Rundwanderweg** und verschiedene Touren für alle

Schwierigkeitsgrade.

- **Kultur und Veranstaltungen:** Öblarn ist auch bekannt für lokale Feste und kulturelle Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsleben bereichern

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um Ihr zukünftiges Traumdomizil kennenzulernen – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Zuhause zu präsentieren!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Polizei <8.000m
Post <7.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap