

**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 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Infos zu Preis:	

Betriebskosten=Gemeindeabgaben

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



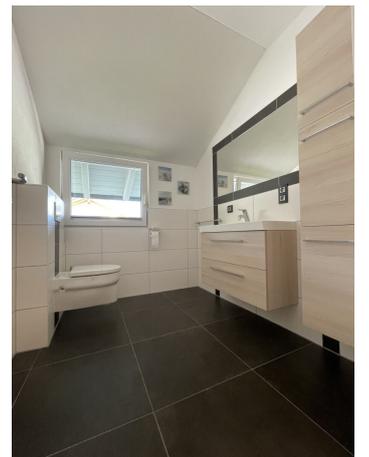
Hans Jürgen Bacher



















EINREICHPLAN



Gemeinde Niederöblarn
am 28.03.2014 entrichtet.
Bundesgebühr: € 7,80 Verw.Abg.: €
Geb. Ver. M. 2014
Lfd. Nr. 8

Bauvorhaben: **Errichtung eines Einfamilien-
wohnhauses mit Garage**

Gemeinde: 8960 Nieder-
öblarn
Grundstücksn.: 1124/3
Grundstücksg.: 741qm
KG: 67312 Nieder-
öblarn
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:

Handwritten signature
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
404-012014 Der Bürgermeister

Grundstückseigentümer und Bauwerber:

Datum
24.2.2014

gezeichnet
pla

geprüft
SCHACHNER

Plannummer
8/2014

M=1:100

Schachnerhaus

Legende:

	Holz wand
	Beton wand
	Dämmung
	Ziegelmauerwerk
	Gipskarton wand

D1 Dachaufbau
 -> Betondachsteine
 -> Ziegellattung 4/5cm
 -> Konterlattung 5/8cm
 -> Windsperre (Sarnafil)
 -> 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 6cm
 -> 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

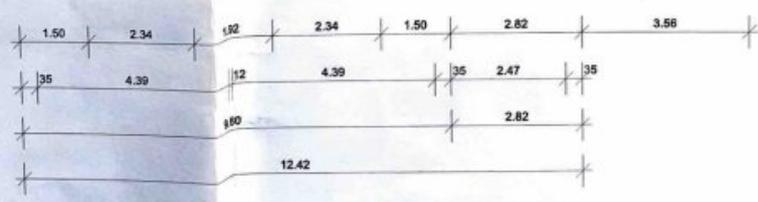
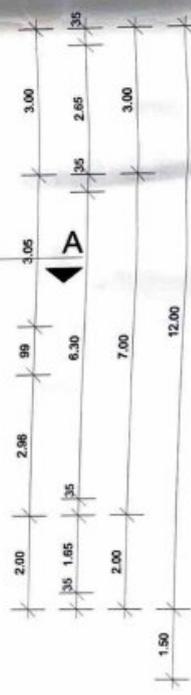
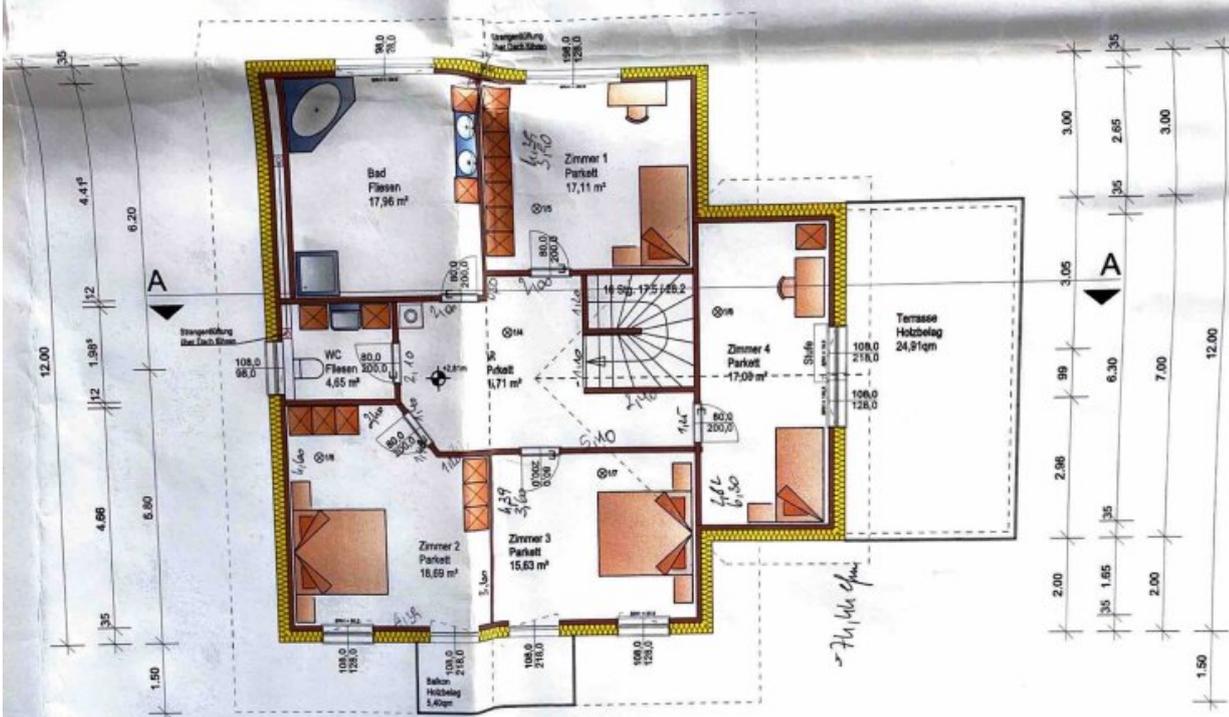
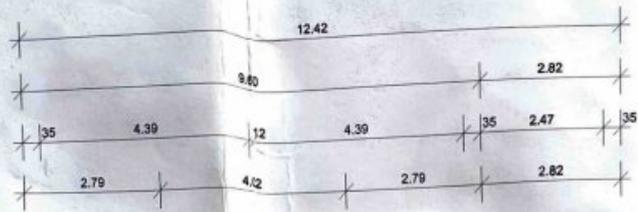
F5 Garagendecke zu Terrasse
 -> Holzbelag 3cm
 -> Gefällekonstruktion
 -> Kautschukfolie
 -> Gefälledämmung
 -> Massivholzdecke 11cm
 -> Aquapanelle 1,5cm
 REI 60

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

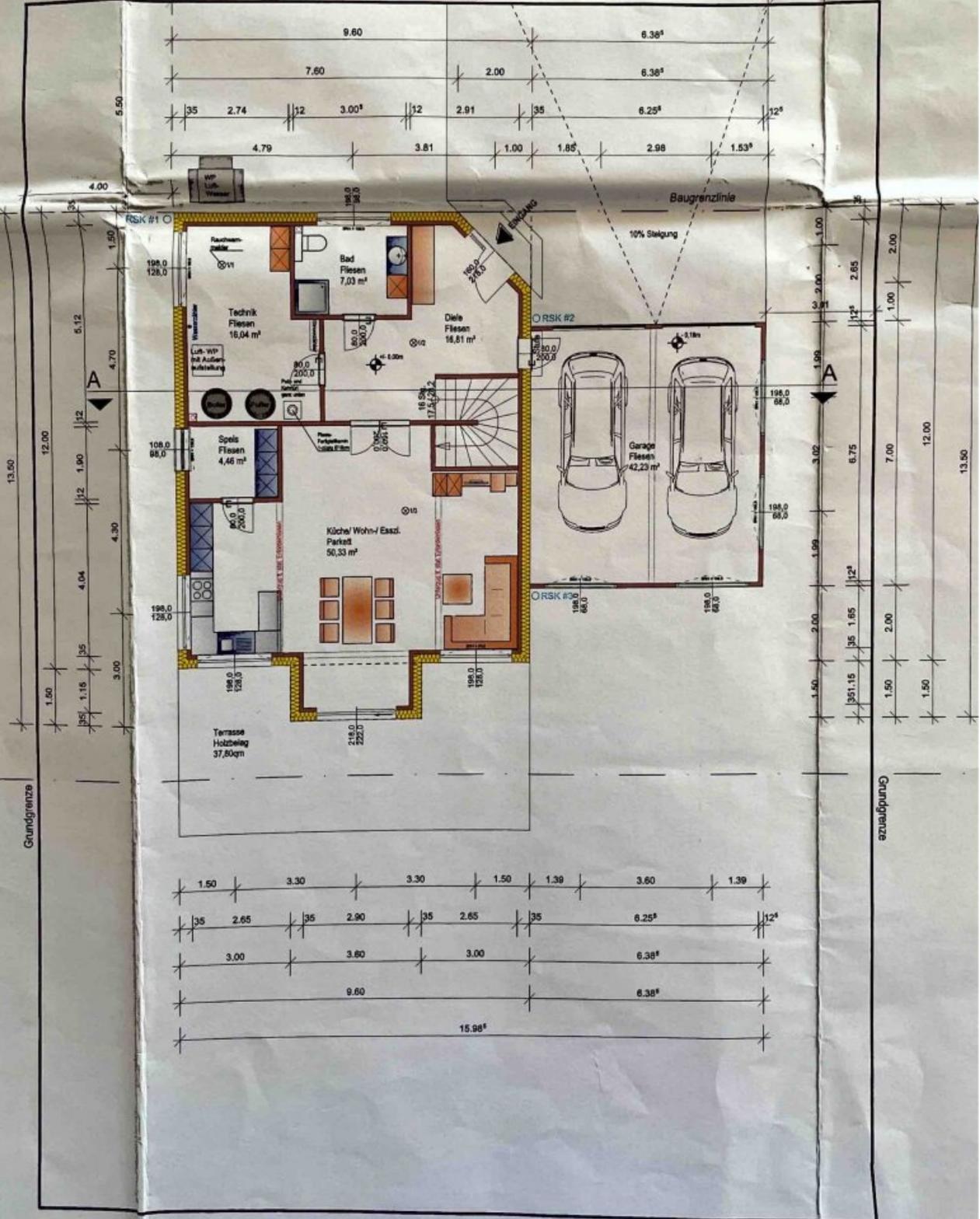
Garage	44,85qm
Erdgeschoss	116,55qm
Dachgeschoss	132,55qm
Summe	293,75qm

Nutzfläche

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

Dachgeschoss

Grundgrenze

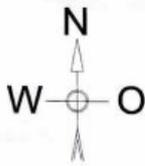


Erdgeschoss



Nordostansicht

Sü

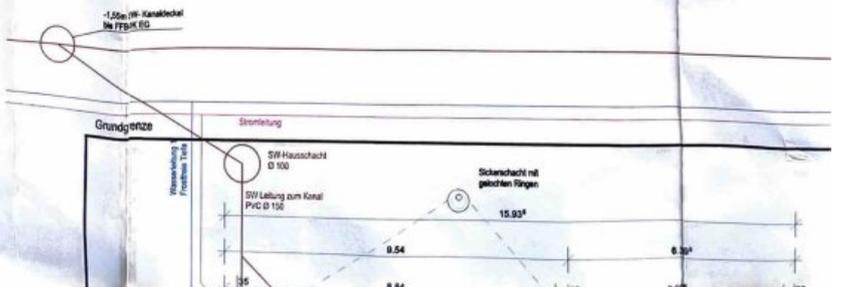
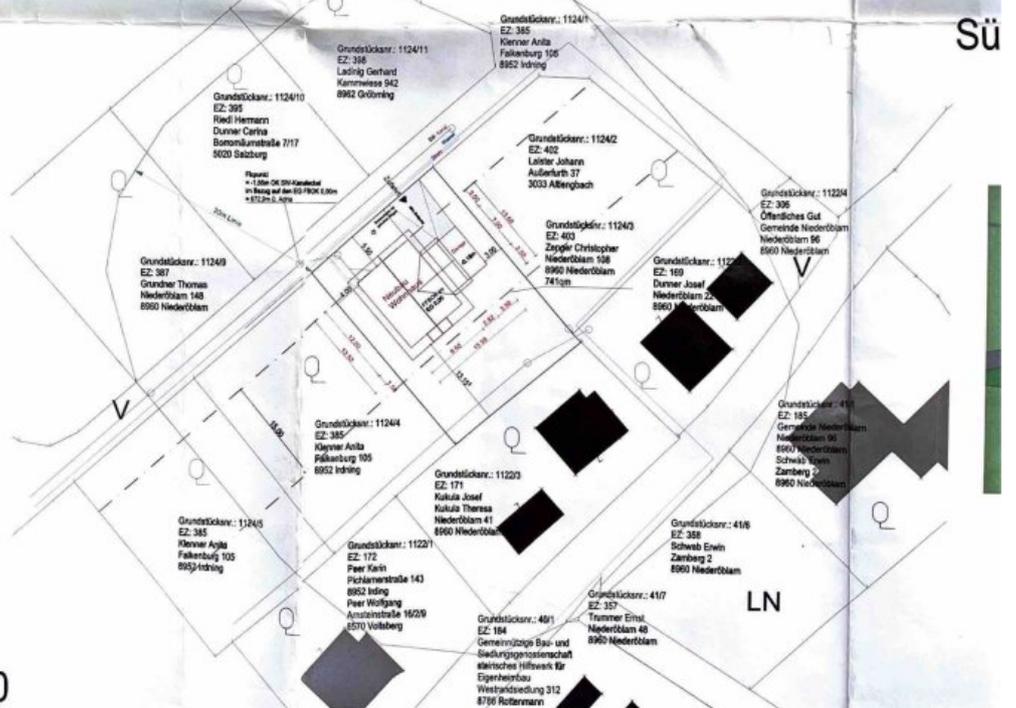


Lageplan M 1 : 500

Legende

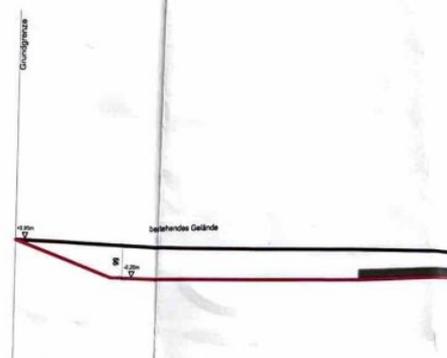
- 30m-Linie
- Grundstücksgrenze
- Wasserversorgung: Gemeinde Deutschlandsberg
- Abwasserbeseitigung: Ortskanal
- Oberflächenwasserbes.: Versickerung auf Eigengrund
- Stromversorgung: E-Werk Gröbming
- Telefonleitung: Telekom Austria

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

1:6 Maß



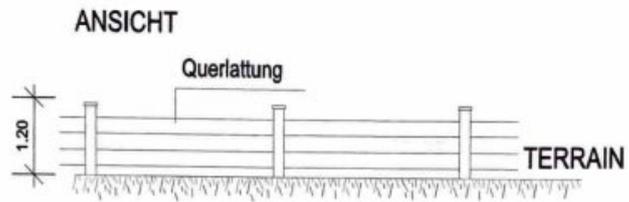
Südwestansicht

Nordwestansicht



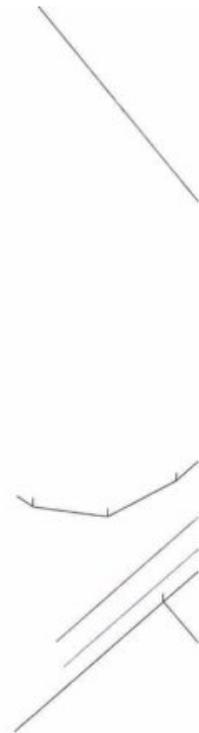
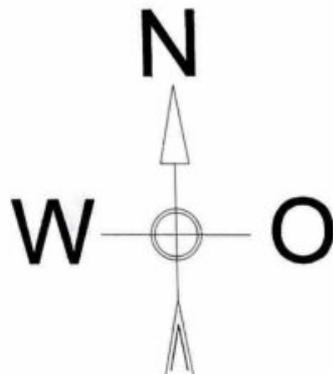
Schnitt A-A





Die Einfriedung besteht aus Holzpfählen mit querliegenden Holzplattenkonstruktion. Die Einfriedung wird dem Gelände-
verlauf 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 Plannersalm** 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