

**Modernes, lichtdurchflutetes Wohnparadies mit Terrassen,  
Balkon und Doppelgarage!**



**Objektnummer: 10853**

**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>	2014
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	201,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten=Gemeindeabgaben

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans Jürgen Bacher**





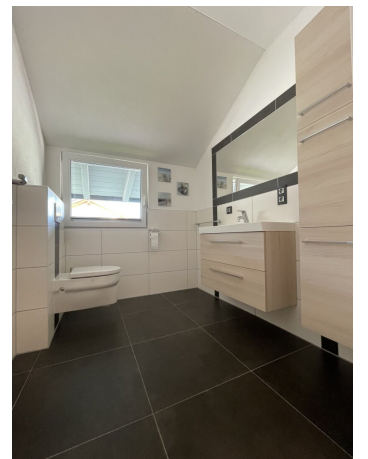


























# EINREICHPLAN



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

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

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

*M. Schachner*  
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

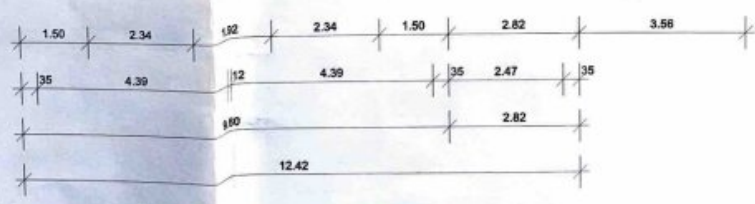
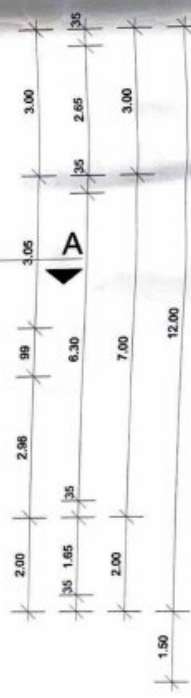
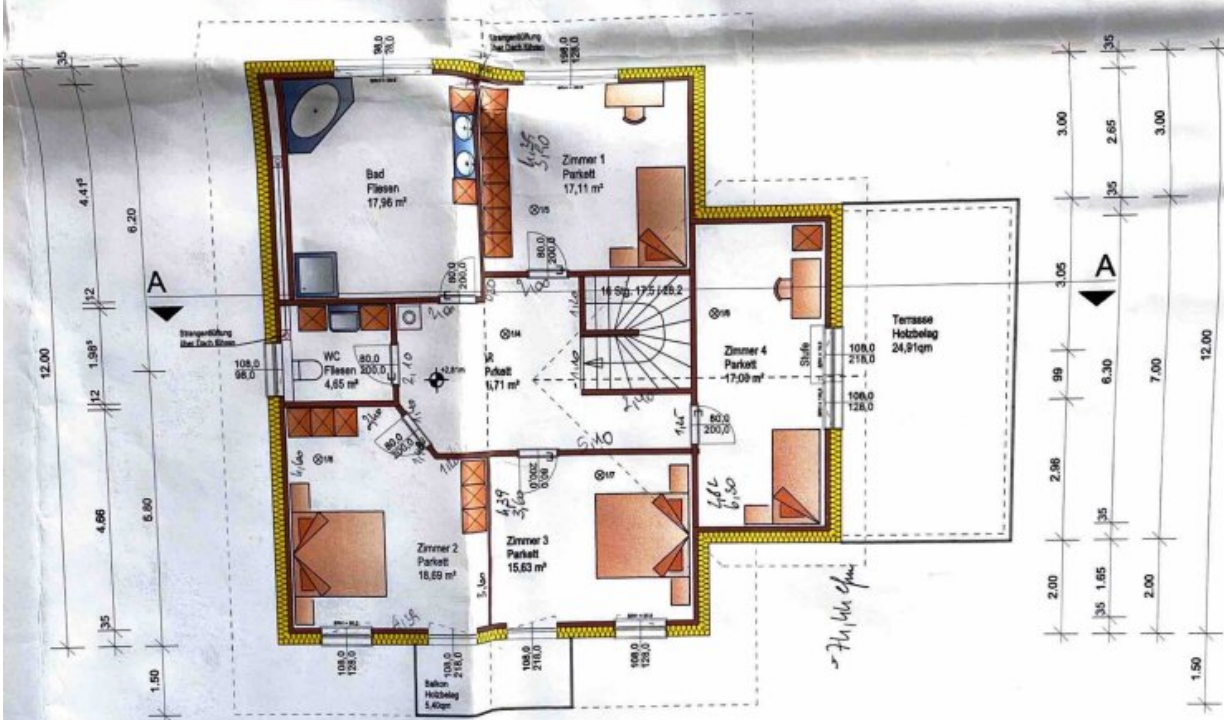
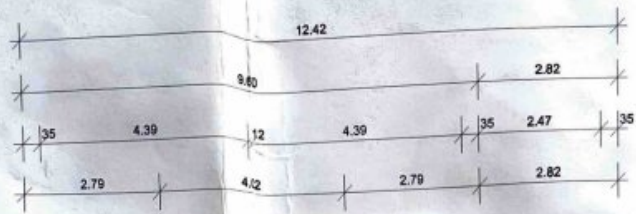
**F5** Garagendecke zu Terrasse  
 -> Holzbelag 3cm  
 -> Gefällekonstruktion  
 -> Kautschukfolie  
 -> Gefälledämmung  
 -> Massivholzdecke 11cm  
 -> Aquapanelle 1,5cm  
 REI 60

**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
<b>Summe</b>	<b>293,75qm</b>

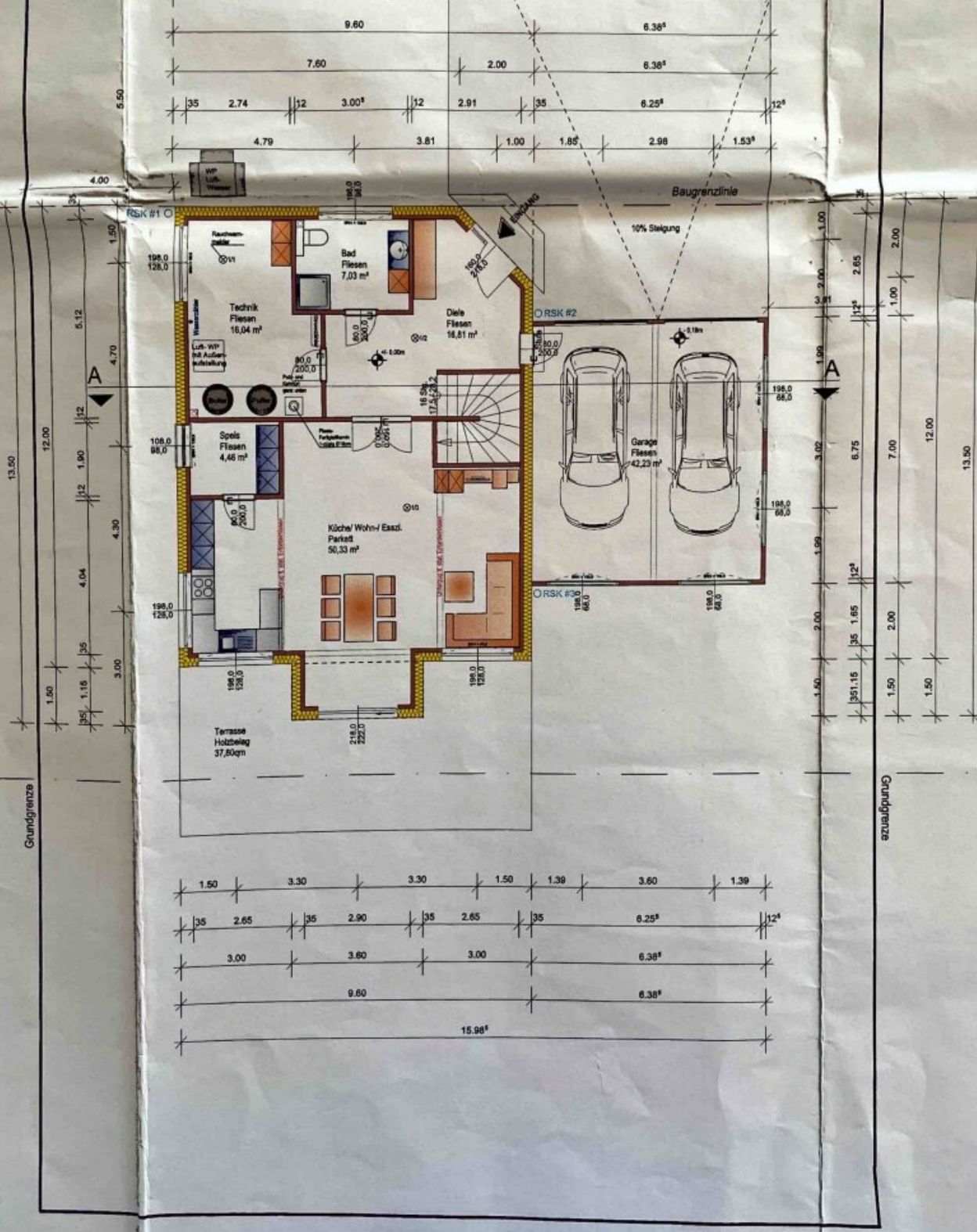
Nutzfläche	
Garage	42,23qm
Erdgeschoss	90,21qm
Dachgeschoss	106,72qm
<b>Summe</b>	<b>239,16qm</b>

Dachgeschoss

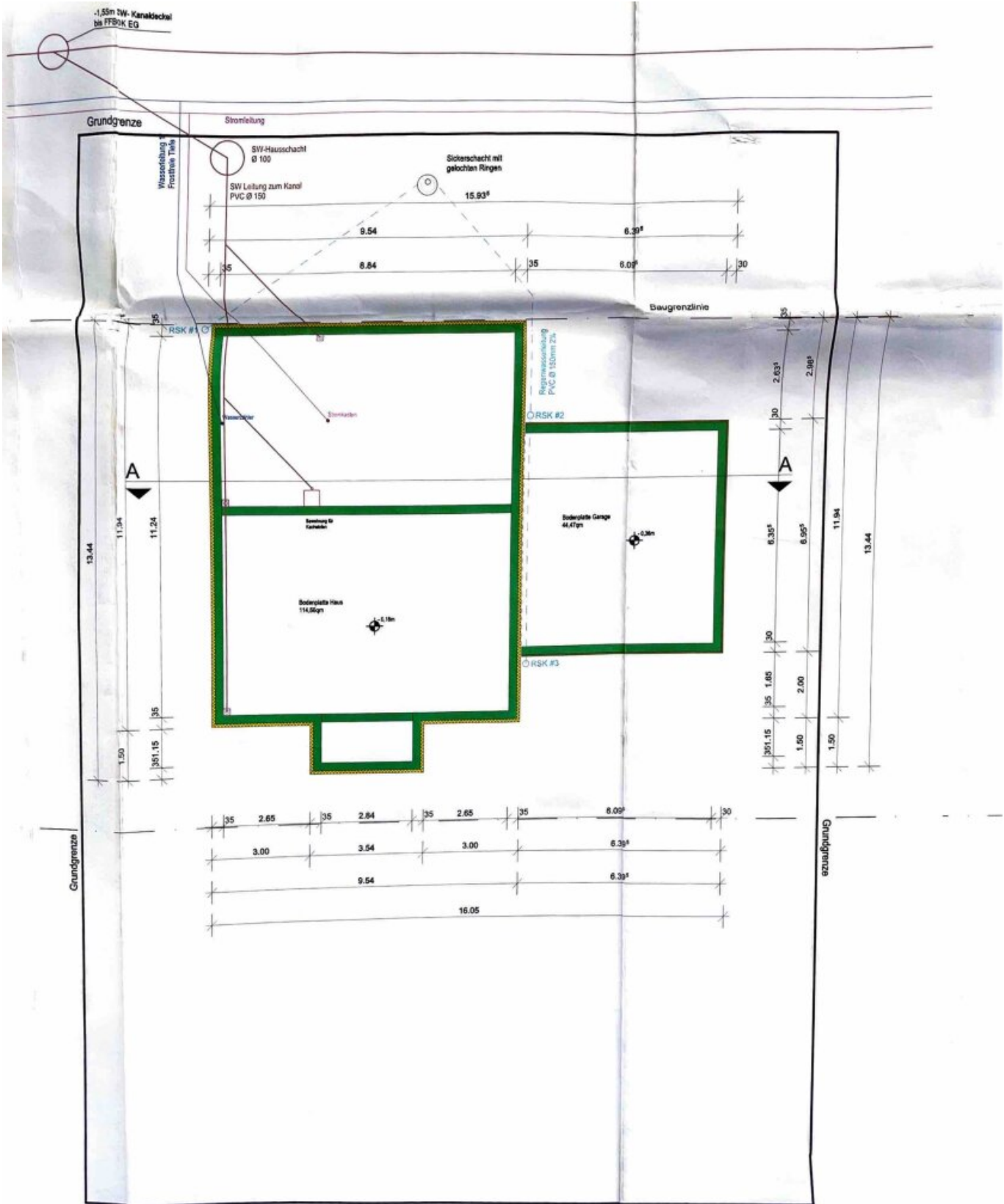


Grundgrenze

15.98<sup>s</sup>



Erdgeschoss



Bodenplatte

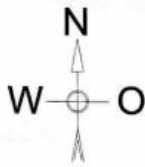
Erdg





Nordostansicht

Sü

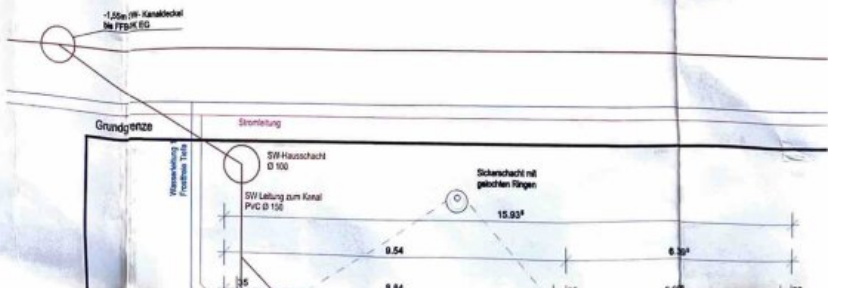
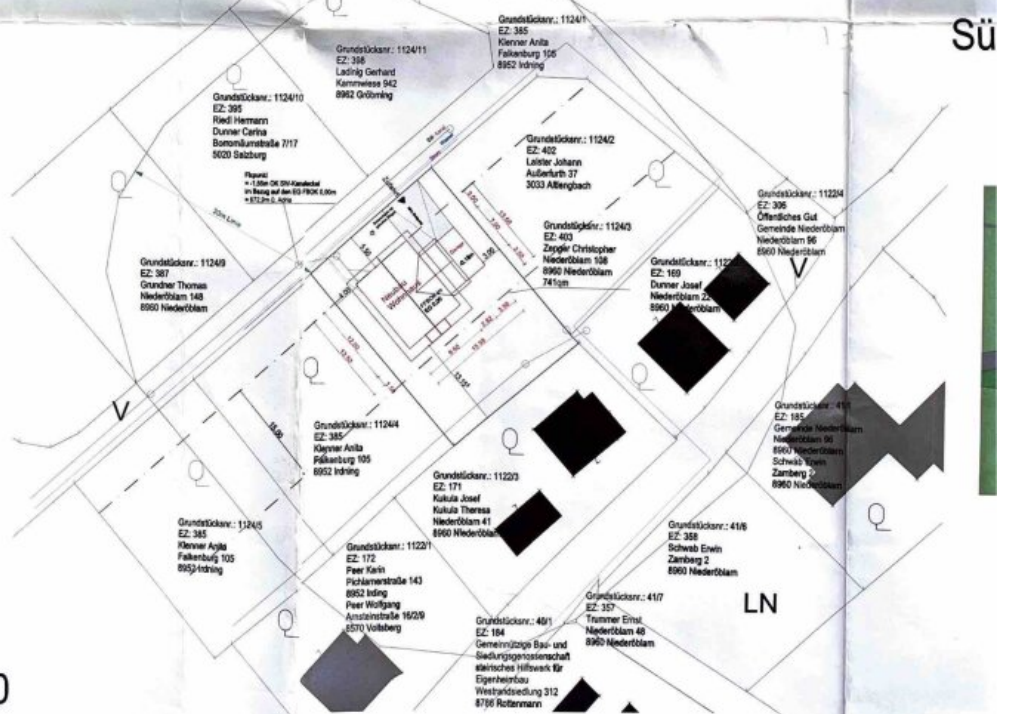


### Lageplan M 1 : 500

#### Legende

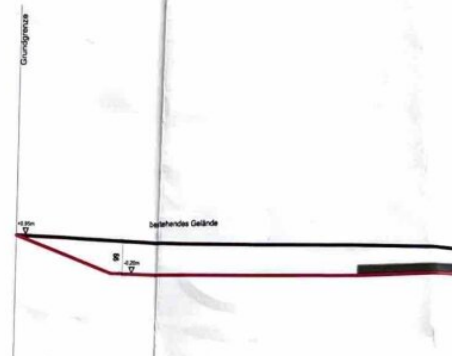
- 30m-Linie
- Grundstücksgrenze
- Wasserversorgung: Gemeinde Deutschlandsberg
- Abwasserbeseitigung: Ortskanal
- Oberflächenwasserbes.: Versickerung auf Eigengrund
- Stromversorgung: E-Werk Gröbming
- Telefonleitung: Telekom Austria

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

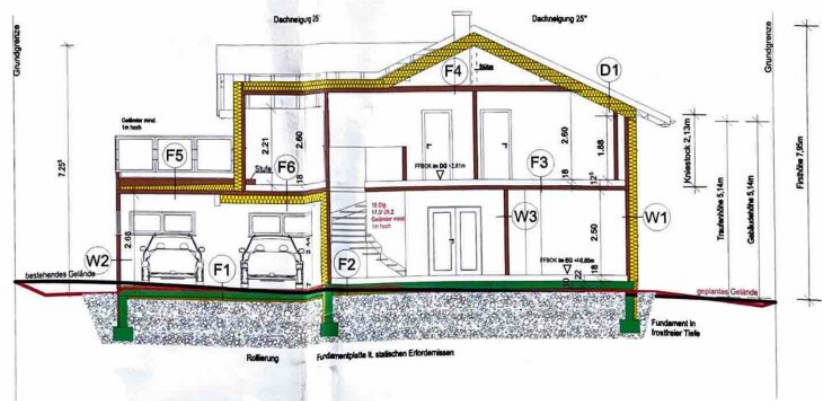
1:6 Maß





Südwestansicht

Nordwestansicht

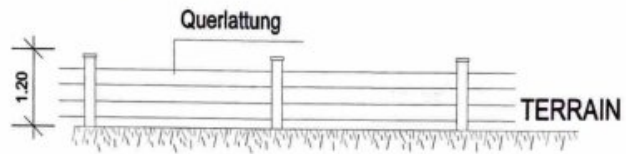


Schnitt A-A



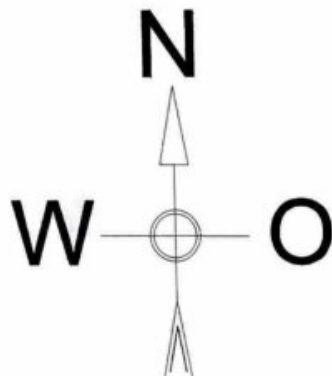


## ANSICHT



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 aufgenommenen Geländeverlauf.



# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses neuwertige Einfamilienhaus mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer großzügigen Grundfläche von ca. 741 m<sup>2</sup> 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 Planneralp** 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