

## Rarität in Sonnenlage in Wagrain



Aussenansicht

**Objektnummer: 7654/111**

**Eine Immobilie von Pabinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5602 Wagrain
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Wohnfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	236,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 158,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,45
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Otto Pabinger**

Pabinger Immobilien GmbH  
Kopplehen 13  
5652 Dienten am Hochkönig

T +43 664 4711922

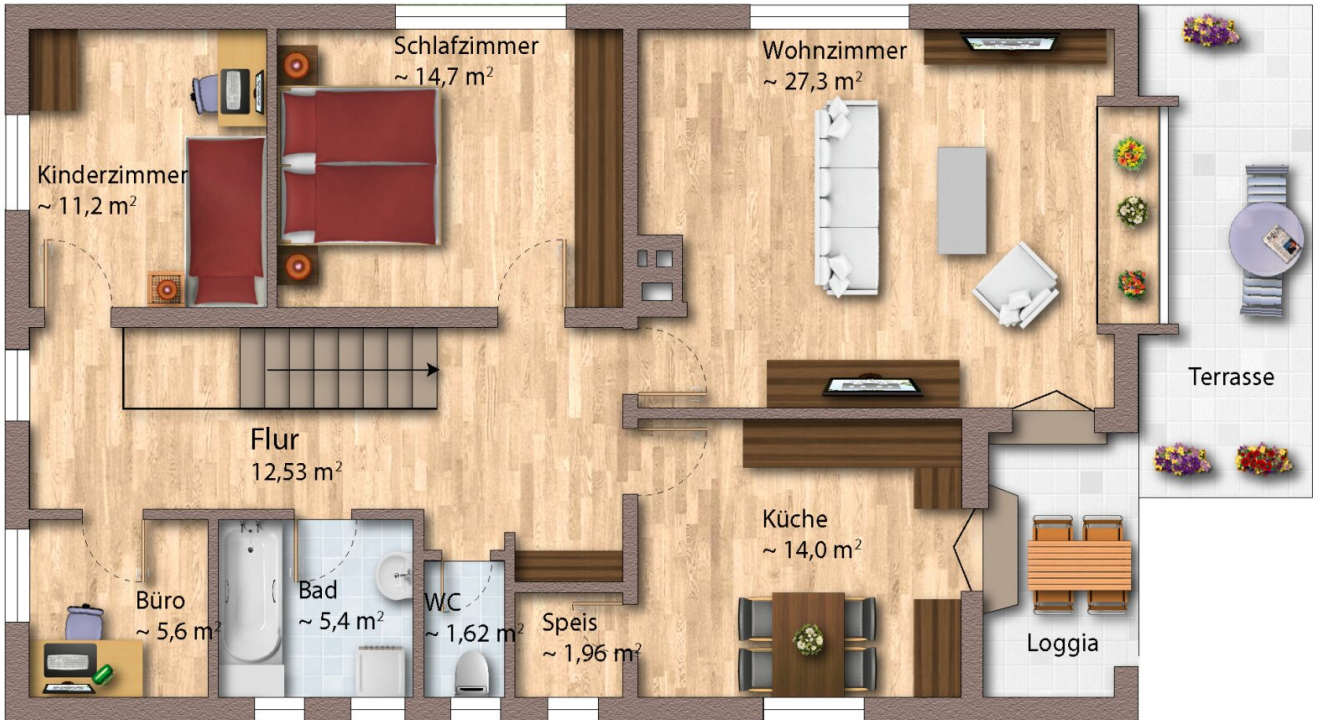








# Erdgeschoss

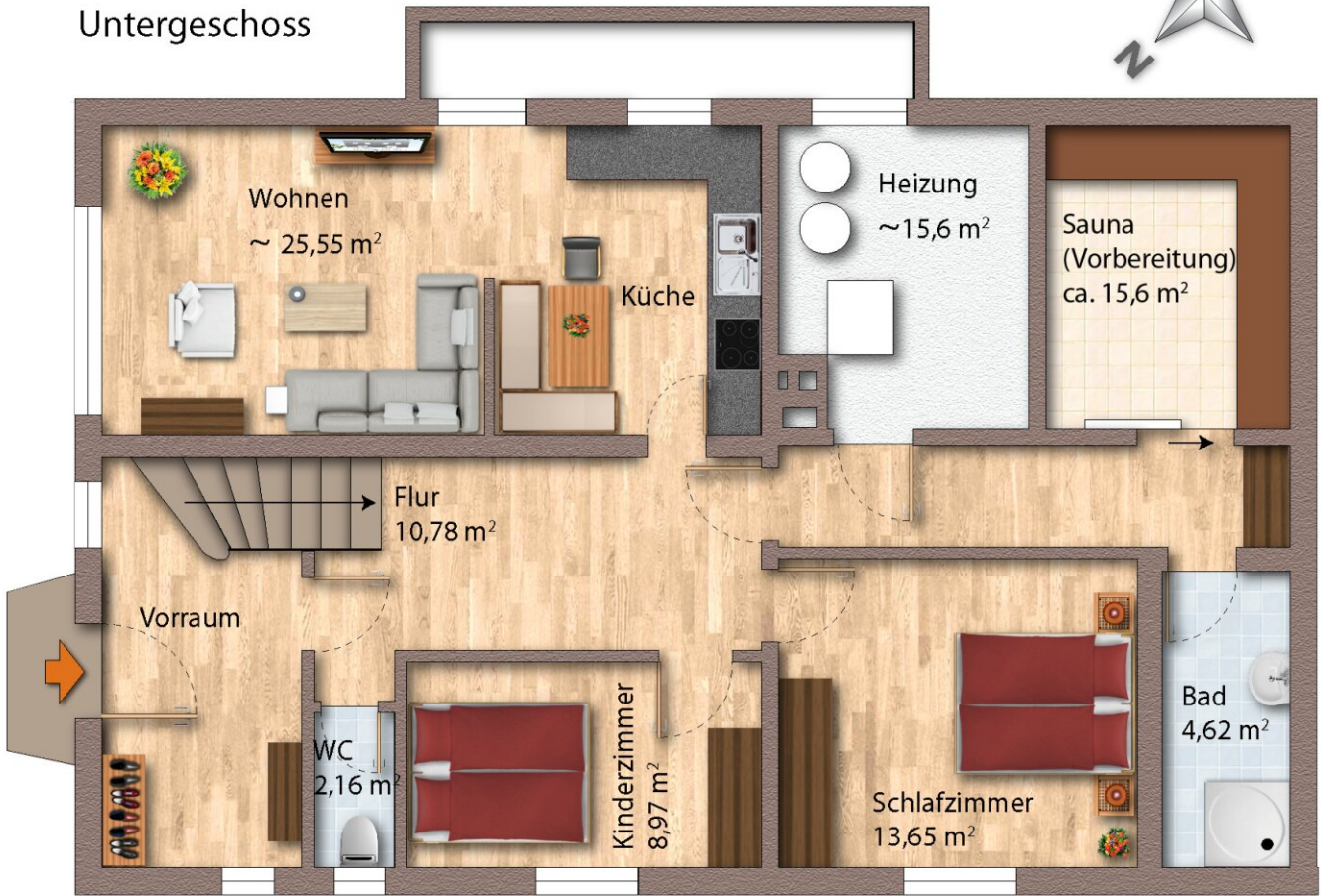


Erdgeschoss

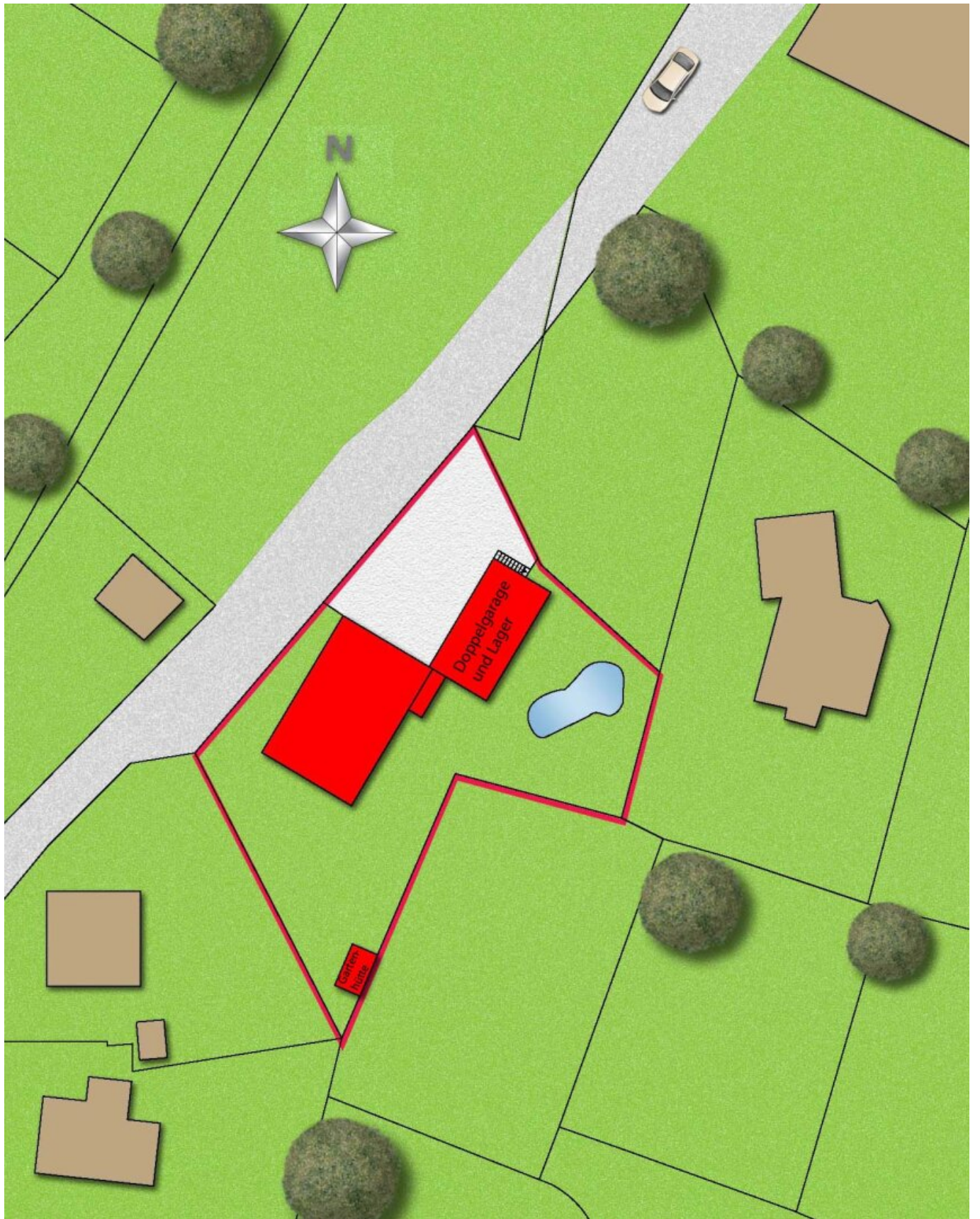




Untergeschoss







## Objektbeschreibung

Dieses geräumige Haus bietet Ihnen auf zwei Ebenen viel Platz und Komfort. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, eine helle Küche sowie ein Elternschlafzimmer und ein separates Kinderzimmer. Darüber hinaus gibt es ein Büro, das ideal für Homeoffice geeignet ist, ein Bad, ein separates WC sowie eine gemütliche Loggia, die zum Entspannen einlädt.

Im Untergeschoss finden Sie eine eigenständige Ferienwohnung, perfekt für Gäste oder zur Vermietung. Diese besteht aus einem offenen Wohnbereich mit integrierter Küche, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer sowie einem modernen Bad und separatem WC. Eine Sauna befindet sich derzeit in Planung und bietet zukünftig zusätzlichen Wellnesskomfort. Mit dieser Ferienwohnung kann ein absolut lukratives Zusatzeinkommen verdient werden.

Der Außenbereich dieses Anwesens ist ein wahres Highlight: Ein großer, gepflegter Garten mit einem idyllischen Teich lädt zum Verweilen ein. Ein Gartenhaus und eine überdachte Grillstelle bieten Raum für gesellige Stunden im Freien. Zur Ausstattung gehören außerdem eine Doppelgarage, ein eigener Lagerraum und ein Parkplatz mit Platz für drei Autos.

### Nutzungsmöglichkeiten:

- Eigennutzung als Hauptwohnsitz: ja
- Vermietung an Personen mit Hauptwohnsitz: ja
- Nutzung als Mitarbeiterwohnung: ja
- Privatzimmervermietung: ja
- Touristische Vermietung: nein
- Eigennutzung als Zweitwohnsitz: nein

**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 <7.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <6.500m

Geldautomat <6.500m

Post <1.500m

Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap