

## **Einzigartige Gelegenheit in Öblarn: Charmantes Anwesen mit Vermietungspotenzial.**



**Objektnummer: 944**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8960 Öblarn
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	215,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	497.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

H +43 664 54 24 481

































## Objektbeschreibung

Dieses Anwesen in der ruhigen Gemeinde Öblarn bietet mit einem traditionellen Wohnhaus und einem Nebengebäude eine einzigartige Gelegenheit für Berg- und Skiliebhaber. Die Umgebung ist geprägt von einem malerischen Bergpanorama, und die Top-Skiregion Schladming ist nur 25 Minuten entfernt.

### Das Besondere an diesem Anwesen:

- Perfekte Lage für Natur- und Skiliebhaber
- Zweitwohnsitz-Genehmigung, ideal für Teilvermietung in der Skisaison
- 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 320 m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt auf Haupt- und Nebengebäude
- Großzügiger Dachboden mit 70 m<sup>2</sup> im Hauptgebäude und 80 m<sup>2</sup> im Nebengebäude – vielseitig nutzbar, z.B. als Lagerfläche oder Ausbaupotenzial

### Das Anwesen:

Das Hauptgebäude erstreckt sich über zwei Etagen mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in sieben Zimmer. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer und ein separates WC. Von der Terrasse, die ca. 15 m<sup>2</sup> groß ist, gelangt man direkt in den gepflegten Garten.

Im Obergeschoss verbindet eine Galerie fünf Zimmer, von denen zwei auf der Nordseite einen 7 m<sup>2</sup> großer Balkon mit Blick auf die umliegenden Berge haben.

Der Dachboden mit einer Fläche von 70 m<sup>2</sup> bietet zusätzliches Lagerpotenzial, während der Keller 10 m<sup>2</sup> Stauraum und die zentrale Gasheizung beherbergt. Ein Holzofen bietet ebenfalls die Möglichkeit mit Holz zu heizen.

Das angrenzende Nebengebäude verfügt über 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche, inklusive Bad mit Dusche, WC, Küche und einem 80 m<sup>2</sup> großen Dachboden. Zudem ist eine Garage vorhanden. Der



Garten umfasst 285 m<sup>2</sup> und bietet eine kleine Gartenhütte.

### **Ausstattung und Bauweise:**

Das Anwesen wurde im traditionellen Stil erbaut und fortlaufend gepflegt. Die Bauweise besteht aus Ziegel-Massivmauern und Satteldächern. Im Inneren dominieren Holzdetails. Die Böden sind mit Parkett, Dielen und Laminat ausgestattet, während die Bäder und WCs gefliest sind. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung sowie einen Holzofen.

### **Die Liegenschaft:**

Das Anwesen befindet sich auf einem 670 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über zwei Zufahrten. Die Genehmigung für einen zweiten Wohnsitz macht das Objekt besonders attraktiv für die teilweise Vermietung, vor allem in der Hauptsaison als Unterkunft für Wanderer oder Skifahrer. Schladming ist nur 25 km entfernt und damit schnell erreichbar.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <5.000m  
Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap