

**Einzigartiges One-Floor Studio in den Semmeringer Bergen – Nur noch eine Einheit verfügbar!**



**Objektnummer: 90000000030**

**Eine Immobilie von FLAIR BAUTRÄGER GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8685 Steinhaus am Semmering
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,29 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	2,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68

## Ihr Ansprechpartner



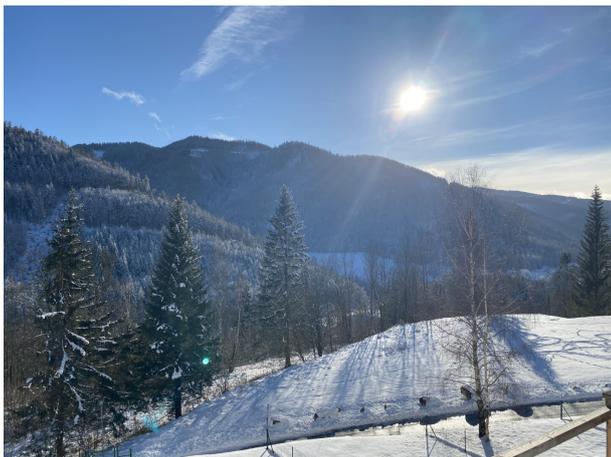
### FLAIR Bauträger

FLAIR BAUTRÄGER GmbH  
Altwirthgasse 5  
1230 Wien

T +43 1 662 73 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





# LAGEPLAN

**TIME OUT mit FLAIR**  
Auszeit am Semmering

## SEHENSWERTES IN DER UMGEBUNG:

- 20-Schilling-Blick
- Wolfsbergkogel-Bahnhof
- Ausblick auf der Doppelreiterwarte
- Myrafälle

## REICHENAU A.D. RAX

- Schloss (Villa) Wartholz
- Sommerfestspiele
- Gartenausstellungen
- Ostermarkt, Weihnachtsausstellung

## GLOGGNITZ

- Naturbad Gloggnitz
- Schloss Stuppach

## Burg Wartenstein (Raich am Hochgebirge)



Bundesstraße 25, Steinhaus am Semmering



Uraniteich, Neuberg an der Mürz (25km)



**Bahnverbindung**  
• 11 Min. Mürzzuschlag  
• 35 Min. Payerbach  
• 1 Std. 10 Min. Wr. Neustadt

**Südbahn-Museum Mürzzuschlag**  
• (UNESCO-Weltkulturerbe Semmeringbahn + Südbahn-Museum)

## MÜRZZUSCHLAG am Semmering

**Südbahn-Museum Mürzzuschlag**  
• (UNESCO-Weltkulturerbe Semmeringbahn + Südbahn-Museum)

### LEGENDE:

- Kultur/Freizeit
- Verkehrsanbindung
- Gemeindeamt
- ✗ Gastronomie

### Von TIME OUT mit FLAIR - Auszeit am Semmering ist man in kurzer Zeit z.B.:

- Bahnhof Steinhaus am Semmering:** 15 Min. mit dem Bus oder 30 Min. zu Fuß
- Bahnhof Semmering-Kurort:** 15 Min. mit dem Bus oder 30 Min. zu Fuß
- in Mürzzuschlag:** 10 Min. Autofahrt (über die S6)
- in Wiener Neustadt:** 30 Min. Autofahrt (über die S6)
- in Neunkirchen:** 25-30 Min. Autofahrt (über die S6)
- in Payerbach-Reichenau:** 30 Min. Autofahrt / öffentlich in ca. 45 Min. (Bahn)
- in Wien:** ca. 1 Std. Autofahrt / öffentlich in ca. 2 Std. (Bahn + Bus)
- in Graz:** ca. 1 Std. 11 Min. Autofahrt / öffentlich in ca. 1 Std. 40 Min. (Bahn + Bus)

- 1 Zauberg „Hirschenkogel“**
- Erlebnis-Rodelbahn
  - Bike Alpincenter
  - Ski-Sportzentrum
  - Alpin-Ski
  - Apres-Ski (Zauberbar)
  - Restaurant Seewirt
- 5 Min. Fußweg zum Parkplatz

### 2 Grand Hotel Panhans

Südbahnhotel

### 3 Millenniumswarte

### 4 Stuhleck

- Alpin-Ski
- Nachipiste
- Langlaufloipe
- Rodelbahn
- Rallpark
- Kindererlebnisstrecke...

### Bademöglichkeiten

- Naturbad Gloggnitz (16km)
- Hotel Alpenhof Semmering (Steinhaus am Semmering, 800m)
- Uraniteich, Neuberg a. d. Mürz (25km)
- Freizeitsee Krieglach (23km)

### Apotheken

- Berg-Apotheke (Dürnhof)
- Stadtapotheke Gloggnitz
- Elisabeth-Apotheke u. Drogerie (Schneedörf)

### Schulen

- **Kindergärten:** in Steinhaus am Semmering, Mürzzuschlag
- **Volksschulen:** in Gloggnitz, Mürzzuschlag, Schottwien, Spital am Semmering
- **Tourismusschulen Semmering** (Semmering-Kurort) ...



**TYP C**

**Die Maisonette mit Dachterrasse**  
(anhand von Top 21)

**rund 80m<sup>2</sup>**  
**3-4 Zimmer möglich**

Küchenanschluss auf beiden Ebenen  
2 Bäder, 2 WCs

ca. 13 - 15 m<sup>2</sup> Dachterrasse  
**gew. Gesamtnutzfläche ca. 86m<sup>2</sup>**



## Objektbeschreibung

**Genießen Sie** Ihren persönlichen Rückzugsort inmitten der malerischen Semmeringer Bergwelt! Dieses moderne Studio besticht durch seine ruhige Lage und ist dennoch in unmittelbarer Nähe zu Freizeitmöglichkeiten und Natur. Ideal für den Urlaub, als Zweitwohnsitz oder als touristische Unterkunft.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 52,29 m<sup>2</sup> bietet das Studio auf einer Ebene ausreichend Platz für Ihre individuellen Wünsche.

Der nach Süden ausgerichtete Balkon (12,78 m<sup>2</sup>) sorgt für viel Sonne und eine atemberaubende Aussicht auf die umliegenden Berge. Besonders für Investoren ist dieses Angebot attraktiv: Die langfristige und touristische Vermietung stellt eine exzellente Renditemöglichkeit dar!

### **Ausstattung des Studios:**

- **Neubauzustand**
- **Badezimmer mit WC und Dusche**
- **Fußbodenheizung (Pelletheizung)**
- **Niedrigenergiehaus**
- **Hochwertiger Parkettboden und italienisches Feinsteinzeug**
- **Parkplatz (auf Wunsch)**
- **Personenaufzug**
- **Fahrradraum**
- **Kinderspielplatz**

- **Südbalkon/Terrasse (12,78 m<sup>2</sup>)**

Das Studio eignet sich für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als **Ferienwohnung, Zweitwohnsitz oder für touristische und langfristige Vermietung. Die besondere Widmung für Zweitwohnsitze eröffnet zahlreiche Optionen!**

**Interessiert? Kontaktieren Sie uns jetzt unter der Telefonnummer 01/662 73 72 oder per E-Mail an [wohnen@flair.at](mailto:wohnen@flair.at). Wir beraten Sie gerne und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort!**

**Provisionsfrei – Direkt vom Bauträger FLAIR!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <8.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <3.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap