

**Große Maisonettenwohnung oder 2 Eigentumswohnungen  
mit südseitiger Terrasse, Balkon, Gartengrundstück u. 3  
Garagen**



**Objektnummer: 10882**

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger  
Immobilienmakler KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8940 Liezen
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	219,35 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>Heizwärmebedarf:</b>	D 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans Jürgen Bacher**

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG  
Hauptstraße 3  
8940 Liezen

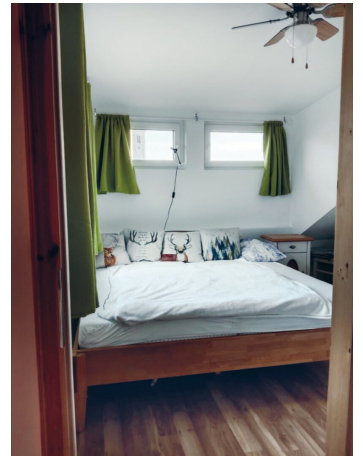
T +43 3612 25080  
H +43 676 49 756 73

F +43 3612 25081

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



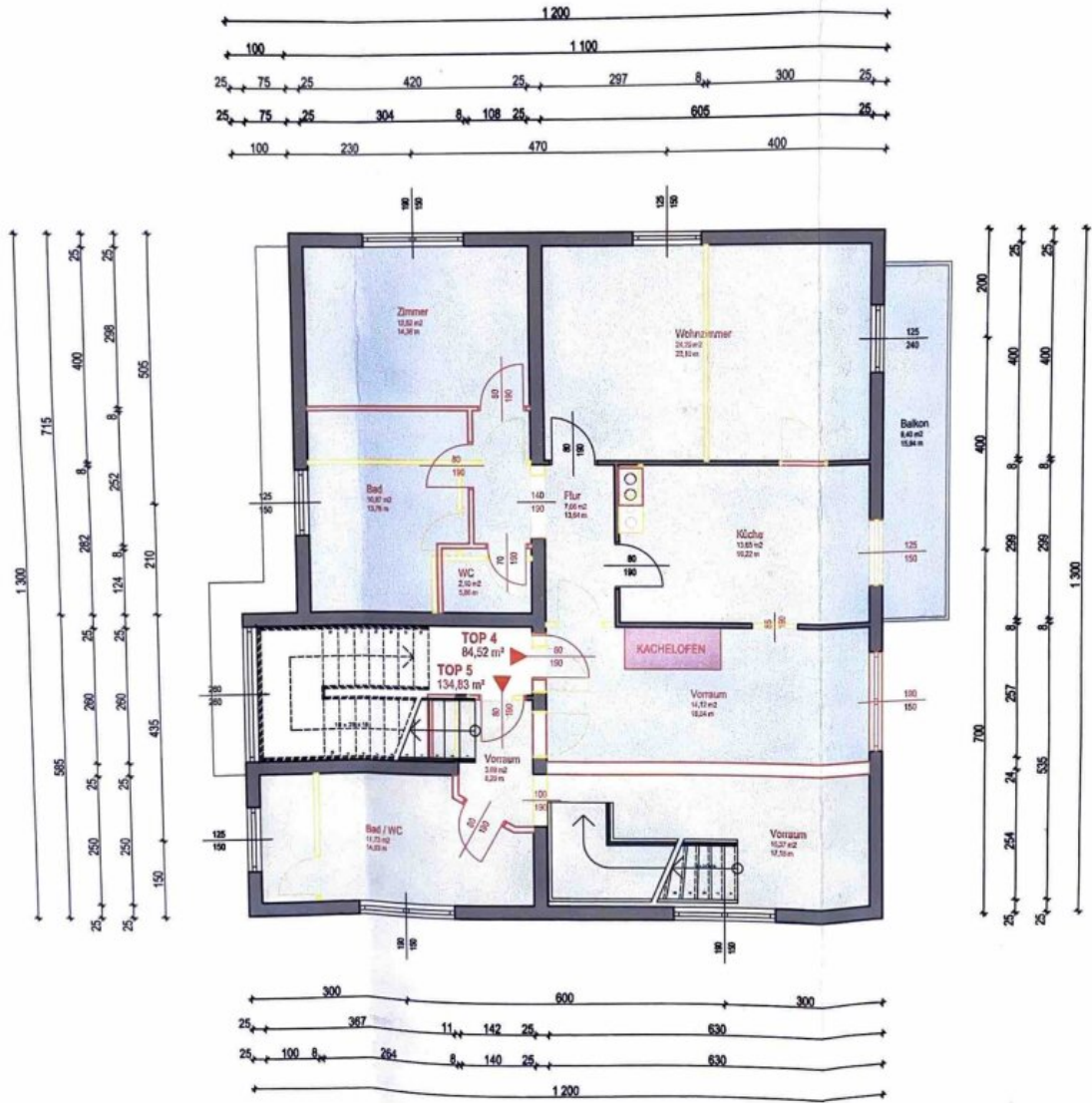
termin zur







# OBERGESCHOSS



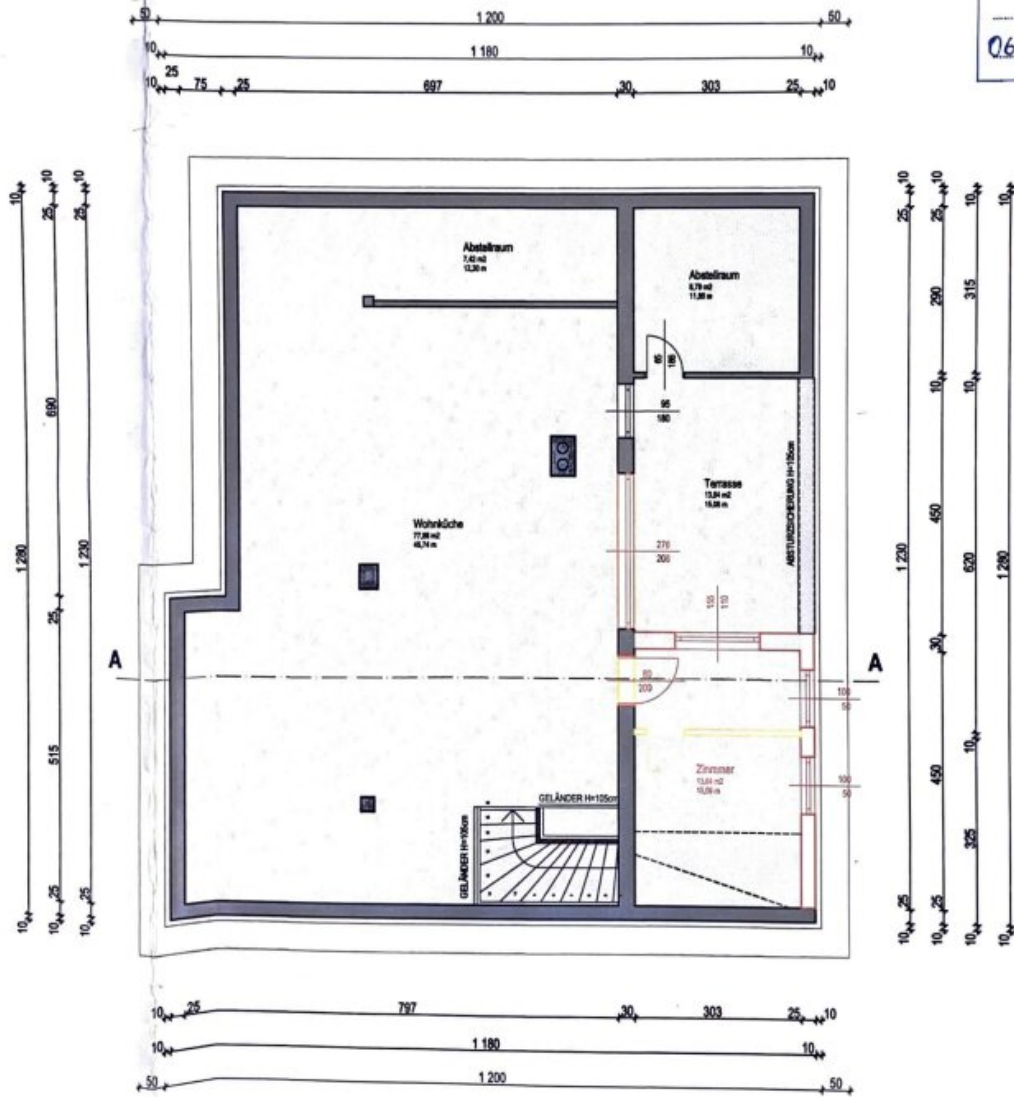
# DACHGESCHOSS

GEBÜHRENVERMERK  
STADTGEMEINDE LIEZEN  
BAUBEHÖRDE

Zu entrichtende  
feste Gebühr  
gemäß Gebührengesetz  
(GebG 1957 idGF)

€ 7,80

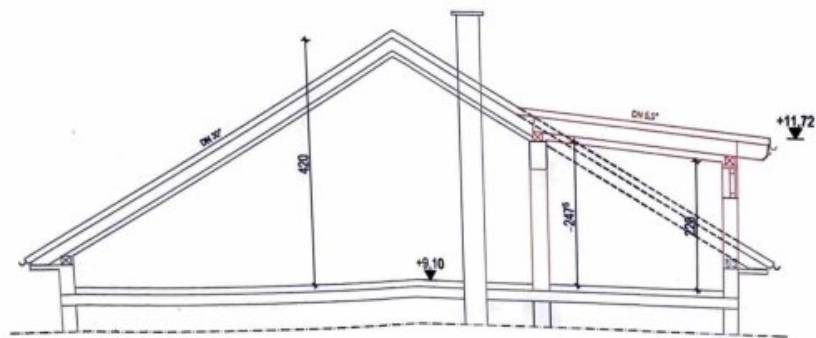
R.L.  
(Bearbeiter)  
06.05.2024  
(Datum)



Diese Projektunterlagen sind  
Bestandteil des Bescheides  
vom 06.05.2024  
GZ: BV-131-90-00113-04/24

Die Bürgermeisterin

# SCHNITT A - A





# LEGENDE:

## Geschoßbezeichnungen

EG	Erdgeschoß
OG	Obergeschoß (1., 2., 3.,...)
ST	Stockwerk (1., 2., 3.,...)
UG	Untergeschoß (1., 2., 3.,...)
DG	Dachgeschoß
KG	Kellergeschoß

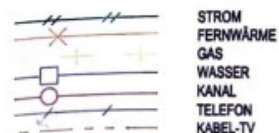
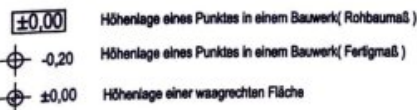
## Ordnungsbezeichnungen

ON	Orientierungsnummer
POS	Positionsnummer
TOP	topographische Nummer
EZ	Erlagezahl
GST	Grundstücksnummer
KG	Katastralgemeinde

## Raumwidmung

WF	Wandfang
VR	Vorraum
G	Gang
DI	Diele
BAD	Badezimmer
WR	Waschraum
WK	Waschküche
WC	Abort (Wasserloset)
K	Küche
KN	Kochnische
AR	Abstellraum
SP	Speisekammer
SR	Schrankraum
GA	Garage
ZI	Zimmer (Aufenthaltsraum mind. 10 m²)
KA	Kabinett, Kammer (Aufenthaltsraum < 10 m²)

K	Keller
E	Erdgeschoß
1	1. Obergeschoß (1. Stock)
2	2. Obergeschoß (2. Stock)
D	Dachgeschoß



## Öffnungen und deren Abschlüsse

WD	Wanddurchbruch
DD	Deckendurchbruch
FBD	Fußbodendurchbruch
FDD	Fundamentdurchbruch
WS	Wandschiltz
WA	Wendaussparung
DA	Deckenaussparung
FBA	Fußbodenaussparung
RBL	Rohbaulichte
AL	Architakturlichte
STL	Stocklichte
GL	Glaslichte
STAM	Stockaußenmaß
DF	Drehflügel
DKF	Drehkipflügel
SF	Schiebeflügel
SWF	Schwingflügel
WF	Wendflügel
HT	Hebetüre
HST	Hebeschiebetüre

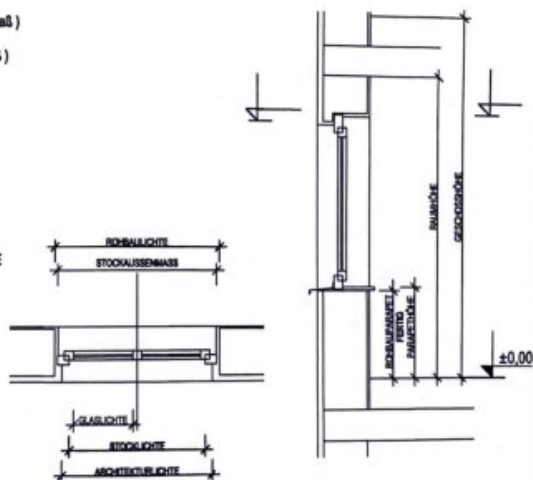
EI 30-C	T30	brandhemmende Türe (siehe ÖNORM B 3850)
EI 60-C	T60	hochbrandhemmende Türe (siehe ÖNORM B 3850)
EI 90-C	T90	brandbeständige Türe (siehe ÖNORM B 3850)
E 30-C	GT	gasdichte Türe
	R30	rauchdichte Türe (siehe ÖNORM B 3855)
	DT	Drücktüre

## Rauch-, Abgas- und Luftfänge, Schächte

L	Lüftungsschacht
PT	Putzlüchsen
KT	Kahlüchsen
ABL	Abluft
ZUL	Zuluft

## Höhenbezugs- und Maßangaben

OK, OS	Oberkante, Oberseite
UK, US	Unterkante, Unterseite
DOK, DOS	Deckenoberkante, Deckenoberseite (Rohbaumaß)
DUK, DUS	Deckenunterkante, Deckenunterseite (Rohbaumaß)
FBOK, OFF	Fußbodenoberkante, Oberfläche des fertigen Fußbodens
FDÄOK, FDO	Fundamentoberkante, Fundamentoberseite
FDOS, FDUK, FDUS	Fundamentunterkante, Fundamentunterseite
STUK	Sturzunterkante (Rohbaumaß)
STH	Sturzhöhe, gemessen von STUK bis DUK (Rohbaumaß)
RPH	Rohbauparapethöhe (gemessen von FBOK bis Oberkante der inneren Fensterbank)
FPH	fertige Parapethöhe (gemessen von FBOK bis Oberkante der inneren Fensterbank)





# EINREICHPLAN

A7

## BAUVORHABEN:

Neu, Zu- oder Umbau (Art und Verwendungszweck)

**AUFTEILUNG EINER WOHN EINHEIT IN  
ZWEI WOHN EINHEITEN  
und  
ERRICHTUNG EINES ZIMMERS MIT  
DACHGAUPE  
auf dem Grundstück.202/2, KG 67406  
Liezen**

**GRUNDEIGENTÜMER:**  
(Name, Adresse, Unterschrift)

**BAUWERBER:**  
(Name, Adresse, Unterschrift)

**BAUFÜHRER:**  
(Name, Adresse, Unterschrift)

**PLANVERFASSER:**  
(Name, Adresse, Unterschrift)



BAUWERBER:	KATASTRALGEMEINDE:	67406 Liezen
	EINLAGEZAHL:	
PLANINHALT: LAGEPLAN (M=1:500) OBER- und DACHGESCHOSS, SCHNITT (M=1:100)	GRUNDST. NR.:	202/2
	MASSSTAB:	1:100; 1:500
	DATUM:	26-02-2024
	PROJEKT NR.:	202 / 09
	PLAN NR.:	001

## Objektbeschreibung

**Objektbeschreibung:** Diese einzigartige Immobilie in [Liezen](#) bietet Ihnen die Möglichkeit, entweder eine **großzügige Maisonettenwohnung** oder **zwei separate Eigentumswohnungen** zu erwerben. Mit einer Gesamtwohnnutzfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> und einem herrlichen Ausblick auf die umliegenden Berge, darunter der Grimming, Tausing und Angern, ist dieses Objekt ideal für Familien, Investoren oder als Zweitwohnsitz. Die zentrale Lage ermöglicht eine hervorragende Anbindung an die Infrastruktur der Stadt.

### Highlights der Immobilie:

- **Zweitwohnsitz und touristische Vermietung erlaubt**
- Ca. 220 m<sup>2</sup> Gesamtwohnnutzfläche
- 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 Küchen, 2 Wohnzimmer
- Südseitiger Balkon und große Terrasse (9 m<sup>2</sup>) mit beeindruckendem Bergblick
- 200 m<sup>2</sup> Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- 3 Garagen und Parkplatz vor dem Haus
- 40 m<sup>2</sup> Kellerabteil
- Gemütlicher Kachelofen und Kaminofen für wohlige Wärme
- Neu sanierte Wasser- und Stromleitungen (2023)
- Dache und Fassade wurden 2023 ebenfalls erneuert

### Wohnung im 2. Stock (ca. 90 m<sup>2</sup>):

- 2 Schlafzimmer
- Großzügiges, neu saniertes Badezimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>) mit begehbare Dusche, 2 Waschbecken, Fenster und separatem WC
- Großzügiger südseitiger Balkon mit Blick in den Garten
- Wohnzimmer mit gemütlichem Kachelofen
- Küche (Kachelofen)
- Gas-Zentralheizung

#### **Dachgeschosswohnung (ca. 90 m<sup>2</sup>):**

- Großzügiger Wohnraum mit integrierter Küche und gemütlichem Kaminofen
- Südseitige Terrasse mit atemberaubendem Blick auf die Berge
- Schlafzimmer
- Neu saniertes großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster
- Abstellraum
- Gas-Zentralheizung
- Echtholzboden



**Lage:** Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage in [Liezen](#), nur wenige Gehminuten von Bushaltestellen entfernt. Die Einkaufszentren "ELI" und die "Arkade" sind in nur 2-3 Autominuten erreichbar. Restaurants, Cafe's, Ärzte, Behörden und Lebensmittelgeschäfte sind fußläufig erreichbar.

Für Wintersportliebhaber ist diese Immobilie ein wahres Paradies! Die renommierten Skigebiete [Hauser Kaibling](#), die [Dachstein-Tauern Region](#), [Schladming](#), [Planneralm](#), [Riesneralm](#) und die [Tauplitz](#) sind schnell erreichbar und bieten Ihnen erstklassige Pistenverhältnisse. Auch die nahegelegenen Schigebiete in Oberösterreich, wie [Hinterstoder](#) und [Wurzeralm](#), laden zu unvergesslichen Skiabenteuern ein. Darüber hinaus erreichen Sie das wunderschöne [Salzkammergut](#) mit seinen glitzernden Seen in nur ca. 25 Minuten – ein idealer Ort für entspannende Ausflüge.

Im Sommer laden die umliegenden Wander- und Klettergebiete und der [Golf- und Landklub Ennstal in Weißenbach bei Liezen](#) sowie der [Golf- und Countryclub Schloss Pichlarn](#) im nahen Irdning, zu sportlicher Betätigung und Erholung ein.

In nur 20 Autominuten erreichen Sie die beeindruckende [Gesäuse Region](#), ein Paradies für Naturliebhaber. Hier erwarten Sie atemberaubende Landschaften des [Nationalparks Gesäuse](#) und das [Stift Admont](#) mit der größten Klosterbibliothek der Welt.

Diese Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und Naturerlebnis.

**Fazit:** Diese Immobilie bietet nicht nur einen hohen Wohnkomfort, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten für die Nutzung als Zweitwohnsitz oder als touristische Vermietung. Genießen Sie die sonnigen Stunden auf Ihrer Terrasse, den Blick auf die Berge und die Vorzüge einer zentralen Lage in Liezen. Ein ideales Zuhause für Naturliebhaber und Investoren!

**Kontakt:** Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap