



#0004003966

Ein Juwel in den Bergen fürs Wochenende oder als Hauptwohnsitz

4573 Hinterstoder



Kaufpreis: 950.000,00 €

Wohnfläche: 196,00 m²

Zimmer: 6

IHR BETREUER



Siegfried Kniewasser
Immobilienmakler
Real-Treuhand Immobilien
kniewasser@raiffeisen-immobilien.at
+43 676 8141 8080





BESCHREIBUNG

Ein Juwel in den Bergen des Stodertales als ZWEIT- oder HAUPTWOHNSITZ

Die zum Verkauf stehende Villa bietet ein einzigartiges Erlebnis für anspruchsvolle Familien, die nach einem exklusiven Rückzugsort inmitten der Natur suchen. Die großzügige Anlage besticht durch ihre zeitgemäße Architektur und hochwertige Ausstattung, die hohen Komfort und ein gemütliches Ambiente garantieren.

Bereits 1962 wurde auf dem nach Südwest ausgerichteten Hang - in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum Hinterstoder und nur ca. 1,8 km von einem der schönsten Plätze Österreichs, dem Schiederweiher entfernt - ein vorerst noch bescheidenes Wochenendhaus errichtet. In den Folgejahren wurde das Haus immer wieder erneuert und verbessert.

Im Rahmen eines großzügigen Um- und Zubaus im Jahr 2001 erfolgte eine Generalsanierung des Objekts, wobei auf hochwertige Materialien großen Wert gelegt wurde. Gleichzeitig wurde auch eine 2. Wohneinheit geschaffen, die genügend Platz für Gäste bietet, aber auch als Ferienwohnung vermietet werden kann.

Eine rd. 40 m² große Garage wird aufgrund der gefälligen Gestaltung derzeit als Hobbyraum genutzt. Für Skier und Räder steht ein eigener Abstellraum zur Verfügung.

In dem teilunterkellerten Bereich ist der Heizraum und die Waschküche untergebracht.

Der Außenbereich der Villa bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung. Neben einem Swimmingpool gibt es eine großzügige Terrasse, ideal für gesellige Abende unter freiem Himmel. Der teilweise gepflasterte Gartenbereich mit seinem schön angelegten Swimmingpool bietet genügend Platz zum gemütlichen Entspannen und lädt zum Verweilen in der Natur des Stodertales ein.

Das EG verfügt über ein ca. 37 m² großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Essplatz, eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, Bad und WC. Neben einer Zentralheizung sorgt ein "Schwedenofen" im Wohnzimmer auch an kühleren Tagen für ein behagliches Wohnklima. EG ist teilweise mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Im OG befinden sich zwei großzügige Zimmer - eines davon mit Kochnische, Dusche und WC .



Maklerservice & Bewertung

Über einen getrennten Aufgang gelangt man in das 2001 errichtete Appartement, das über ein geräumiges Wohnzimmer einer Wohnküche, ein Schlafzimmer sowie Dusche und WC verfügt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die örtliche Wassergenossenschaft. Das Gebäude ist am öffentlichen Kanalnetz angeschlossen.

Für PKW's stehen 2-3 zusätzliche Abstellplätze zur Verfügung.

Ein wirkliches Traumobjekt für Ferien oder als Hauptwohnsitz.

Hinweise:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Besichtigungen nur mit Terminvereinbarung: Siegfried Kniewasser, Tel: 0676/81418080



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2001
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Freiplatz, Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 196 m ²
Gesamtfläche	ca. 275 m ²
Lagerfläche	ca. 16 m ²
Kellerfläche	ca. 21 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	25.02.2024
Gültig bis	24.02.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	116,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,47
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	3
Toiletten	3
Schlafzimmer	4
Balkone	1
Wohneinheiten	2

MERKMALE

Lage	Süd-Westen	Ausblick	Aussichtslage, Ausblick in Bergrichtung
------	------------	----------	--



Maklerservice & Bewertung

Sonderausstattung	Swimming Pool	Zustand	Gut
Erschließung	Vollerschlossen	Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach
Fußboden	Stein, Fliese, Parkett	Möblierung	Vollmöbliert
Keller	Teilunterkellert	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	950.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	950.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

WEITERE KOSTEN

Gemeindeabgaben 2023 (Monatlich)	230,00 € inkl. USt.
-------------------------------------	---------------------



LAGE UND UMGEBUNG

Diese exklusive Villa liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum von Hinterstoder auf einem nach Südwesten ausgerichteten Hang mit einem traumhaften Blick auf die Berge des Stodertales.

Hinterstoder, ein Ort mit nur rd. 950 Einwohnern, liegt auf 600 m in der Ferienregion Pyhrn-Priel im südlichen Oberösterreich.

Die aufstrebende Ferienregion bietet für Individualisten und stille Genießer unzählige Freizeitmöglichkeiten. Im Sommer laden kilometerlange, gut gepflegte und ausgebaute Wanderwege in allen Höhenlagen zum Spazieren, Wandern und Bergsteigen ein. Eine Tennishalle, Badeseen, Bikemöglichkeiten, Sommerrodelbahn und ein Golfplatz in Windischgarsten ermöglichen umfangreiche Freizeitaktivitäten für Jung und Alt.

Internationale Bekanntheit erlangte Hinterstoder u.a. durch den Ski-Weltcup, der seit 1986 in regelmäßigen Abständen im Stodertal gastiert und jedesmal tausende Sportfans begeistert.

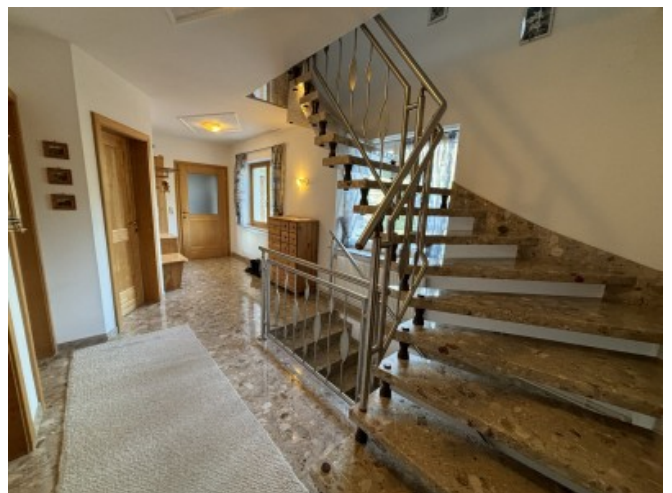
Das idyllische gelegene Ortszentrum von Hinterstoder und das Skigebiet Höss, mit seinen 40 Pistenkilometer, wovon 90 % mit insgesamt mehr als 250 Schneeerzeugern beschneit werden und mit seinen 12 Liftanlagen ist nur ca. 850 m entfernt und bequem mit dem Auto oder auch mit einem Skibus, der in unmittelbarer Nähe eine Zustiegsmöglichkeit bietet, erreichbar.

Für alle am Paragleiten interessierten Sportler bietet das Skigebiet Höss mit seinen nach mehreren Himmelsrichtungen ausgerichteten Startplätzen ideale Start- und Flugbedingungen. Anfänger können sich in der örtlichen Flugschule eine umfangreiche Ausbildung aneignen und den für Höhenflüge erforderlichen Sonderpilotenschein erwerben.

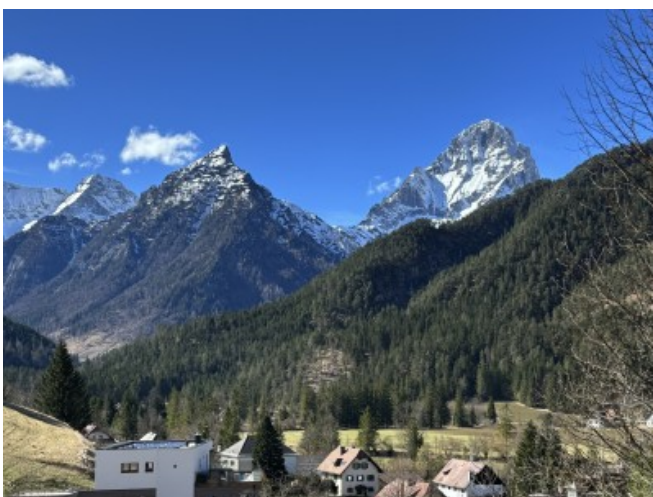
Der Anschluss an die Pyhrn-Autobahn A9 sowie die Bahnstation Hinterstoder sind nur ca. 11 km entfernt.



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Ein Juwel in den Bergen](#)

[Drohnenfoto Hinterstoder](#)

