



#0004003966

Ein Juwel in den Bergen fürs Wochenende oder als Hauptwohnsitz

4573 Hinterstoder



Purchase price: 950.000,00 €

Living Area: 196,00 m²

Rooms: 6

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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 .



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



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2001
Heating	Central Heating: Oil, Ofen: Wood
Car Spaces	2 x Open, Garage

AREAS

Living Area	ca. 196 sqm
Total Area	ca. 275 sqm
Storage Area	ca. 16 sqm
Cellar Area	ca. 21 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	25.02.2024
Valid until	24.02.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	116,00
HWB Class	 D
fGEE Value	1,47
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	6
Bathrooms	3
Toilets	3
Bedrooms	4
Balconies	1
Residential Units	2

FEATURES

Location	South-West	View	Distant View, Mountain View
----------	------------	------	--------------------------------



Special configuration	Swimming Pool	Condition	Good condition
Exploitation	Full developed	Construction	Massive Construction, Double Pitch Roof
Floor	Stone, Flagstone, Parquet	Furnished	Fully furnished
Cellar	Partial cellar	Kitchen	Kitchenette, Open Kitchen



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	950.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

TOTAL

Total buy price	950.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

ADDITIONAL COSTS

Gemeindeabgaben 2023 (Monthly)	230,00 € incl. VAT
-----------------------------------	--------------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

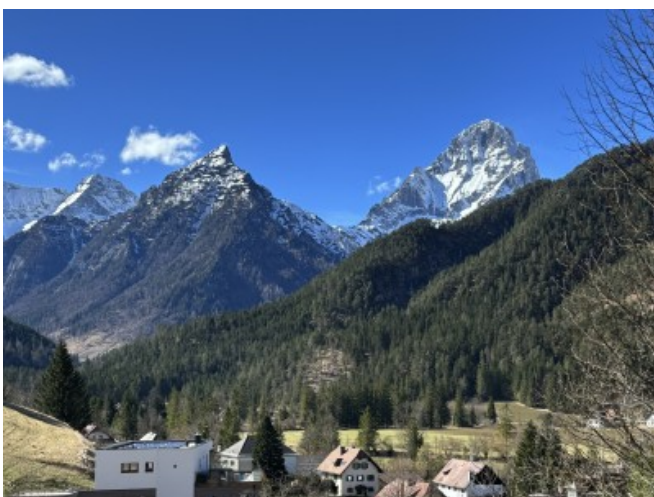
Der Anschluss an die Pyhrn-Autobahn A9 sowie die Bahnstation Hinterstoder sind nur ca. 11 km entfernt.



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Ein Juwel in den Bergen](#)

[Drohnenfoto Hinterstoder](#)

