

## **Doppelhaushälfte in Schladming in exklusiver Ruhelage! Neubauprojekt!**



Außenansicht

**Objektnummer: 0005004031**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8971 Schladming
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Wohnfläche:</b>	153,95 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,55
<b>Kaufpreis:</b>	0,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Schrottshammer**

Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH  
Radetzkystraße 15  
8010 Graz

T 22751  
H +43 664 62 75 730



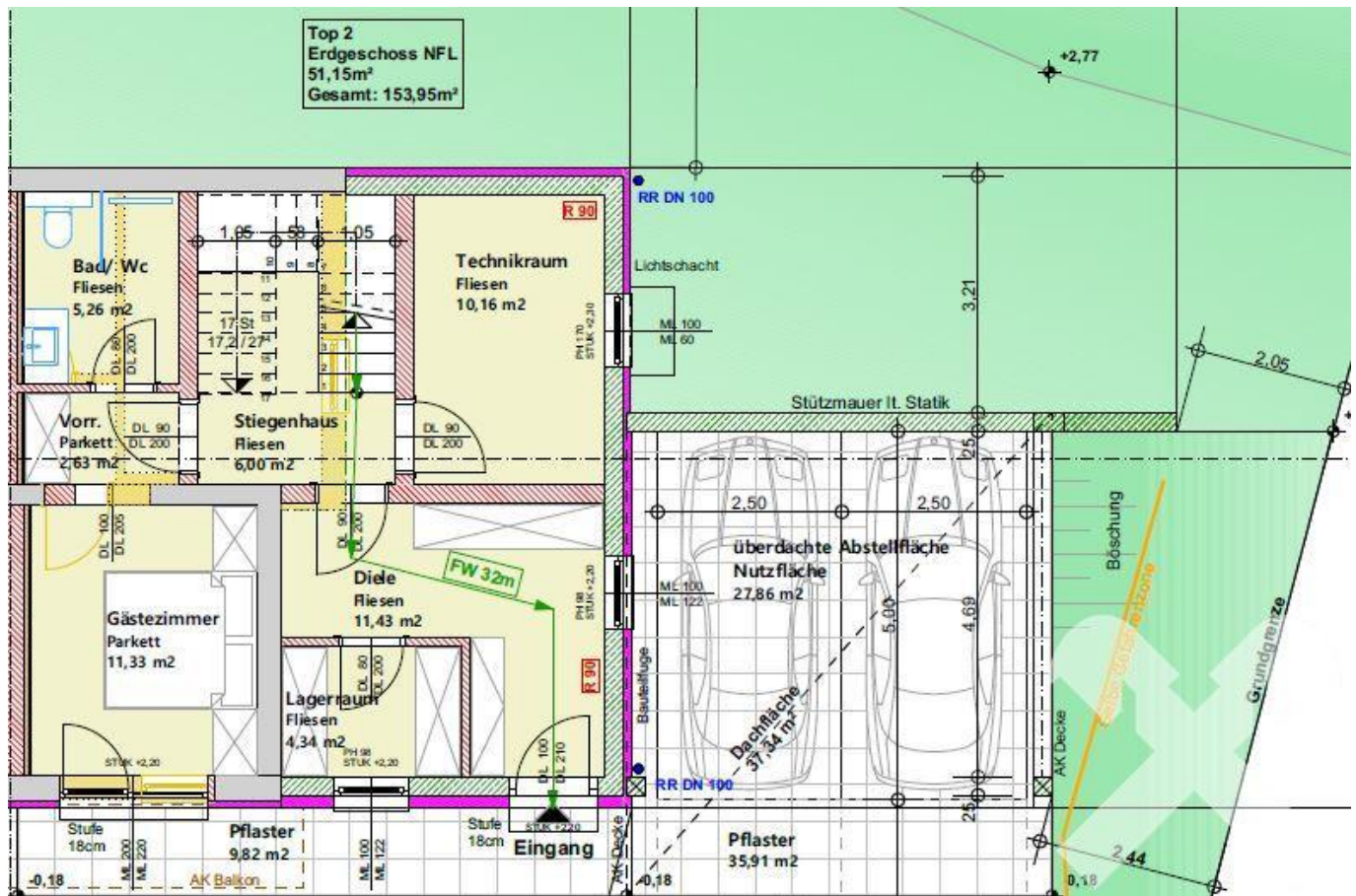




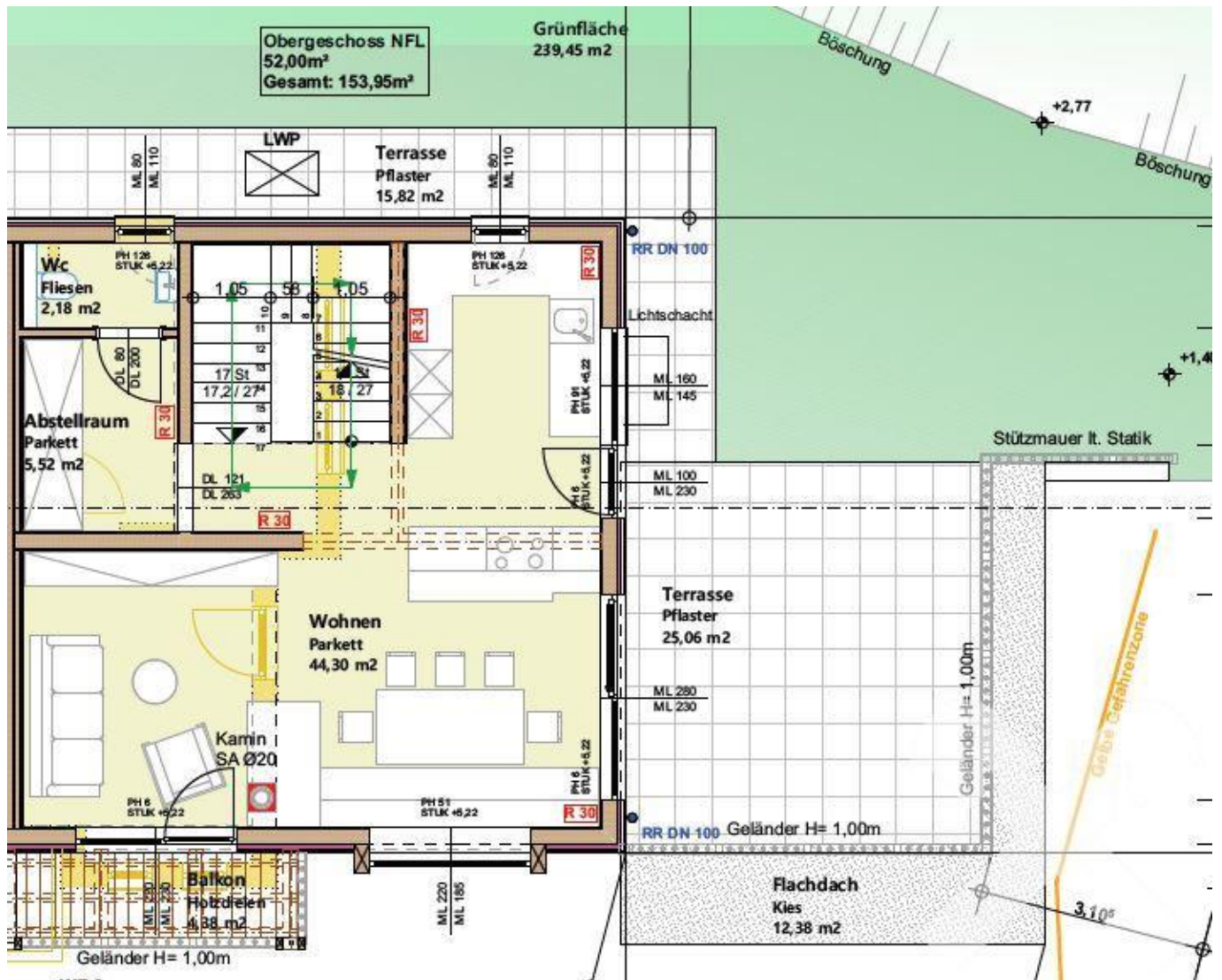


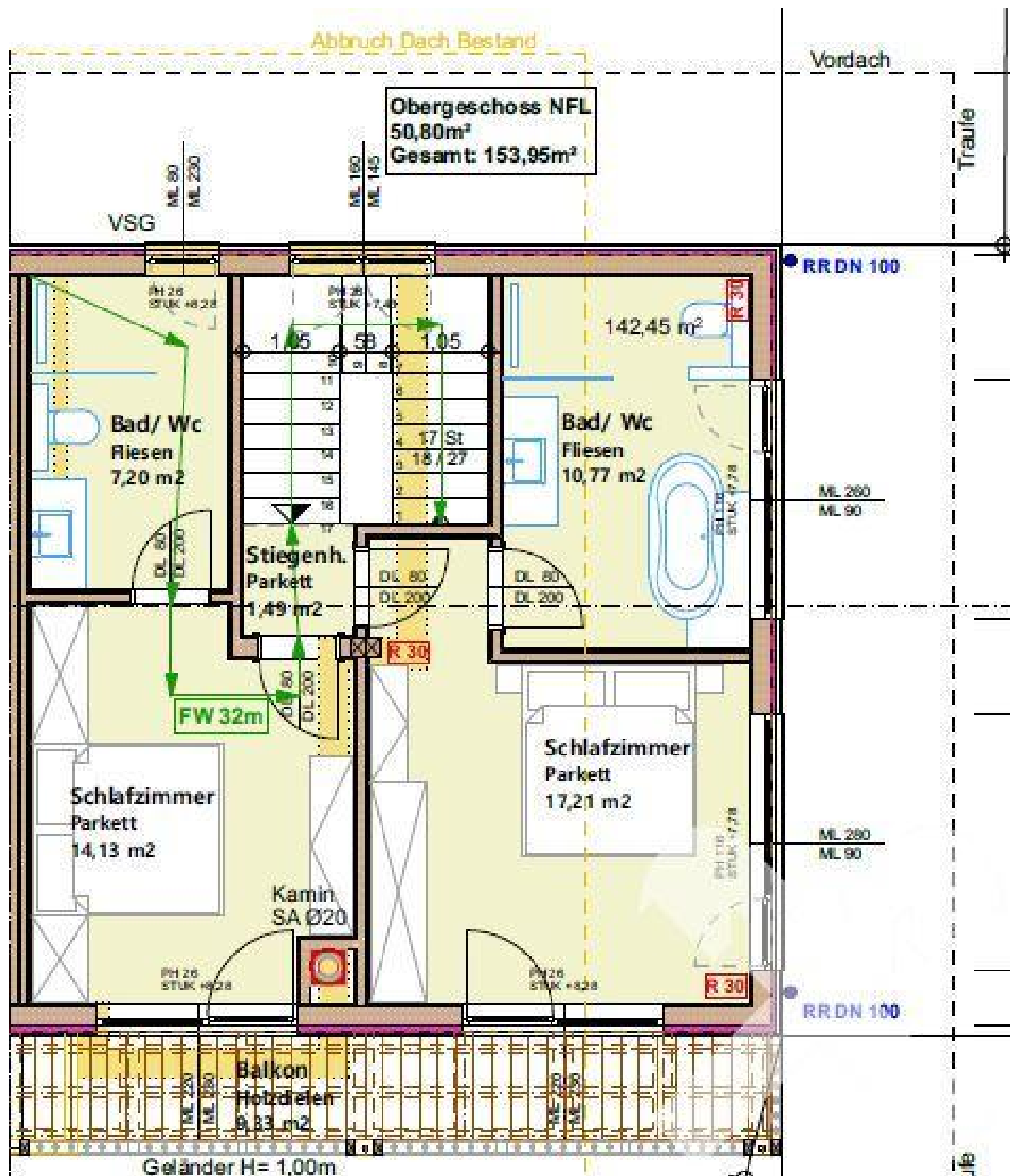














## Objektbeschreibung

### **Exklusive Doppelhaushälften in Untertal bei Rohrmoos, Nähe Schladming**

Inmitten der idyllischen Natur des Untertals bei Rohrmoos entsteht dieses hochwertige Neubauprojekt im Chaletstil.

Es handelt sich um ein Bauträgermodell, bei dem Erwerber die Möglichkeit haben, die Innenausstattung und Raumgestaltung individuell mitzugestalten.

#### **Zur Auswahl stehen mehrere attraktive Kaufoptionen:**

- **Eine Doppelhaushälfte mit ca. 153,95 m<sup>2</sup> Wohnfl. auf 3 Etagen – Kaufpreis: € 1.700.000,—**
- **Beide Doppelhaushälften gemeinsam – Kaufpreis: € 3.350.000,—**
- **Das vollständig eingereichte Projekt (Grundstück inkl. Bauplänen und Genehmigung) – Kaufpreis: € 1.550.000,—**

Jede Wohneinheit verfügt über eine großzügige Terrasse (ca. 25 m<sup>2</sup>) und einen Balkon (ca. 4,38 m<sup>2</sup>) mit atemberaubendem Blick auf die umliegende Bergwelt.

Ein Carport mit Platz für zwei PKWs ist im Angebot enthalten.

#### **Lage**

Das Anwesen befindet sich in besonders ruhiger Hanglage am Janerweg, einer kaum befahrenen öffentlichen Straße, umgeben von wenigen Einfamilienhäusern.

Die sonnige Ausrichtung garantiert ganztägig optimale Lichtverhältnisse und einen unverbaubaren Panoramablick auf die majestätische Bergwelt.

## **Bauweise & Ausstattung**

Das Haus wird in Hybridbauweise errichtet:

- Erdgeschoss: massiver Stahlbeton
- Ober- und Dachgeschoss: hochwertige Holzriegelbauweise mit Altholzoptik

Diese Kombination verleiht dem Chaletstil eine rustikale Eleganz und sorgt für ein behagliches Wohnklima.

Verwendet werden ausschließlich hochwertige Materialien und diese unterstreichen den exklusiven Charakter des Objekts.

## **Energieversorgung**

Eine effiziente Luftwärmepumpe übernimmt die Beheizung des Hauses.

Ergänzend sorgt eine Photovoltaikanlage für nachhaltige und kostensparende Energiegewinnung.

## **Grundstück**

Die Doppelhaushälfte steht auf einem Eigengrundstück von ca. 525 m².

**Anschlüsse** an das öffentliche Strom- und Kanalnetz sind vorhanden, die Wasserversorgung erfolgt über eine lokale Wassergenossenschaft.

## **Besonderheiten**

- Nutzung als Hauptwohnsitz oder touristische Vermietung möglich
- Kein Zweitwohnsitz erlaubt



- Individuelle Mitgestaltung der Innenräume möglich
- Einzigartige Investitionsmöglichkeit – wahlweise Erwerb einer Einheit, beider Häuser oder des gesamten Projekts

## **Tourismusregion Schladming-Rohrmoos-Dachstein**

Die Region zählt zu den attraktivsten Ganzjahresdestinationen Österreichs und

bietet eine beeindruckende Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten:

### **Sommeraktivitäten:**

Wandern, Mountainbiken und Naturerlebnisse auf Wegen wie dem Wilde Wasser Weg führen zu spektakulären Wasserfällen und Bergseen, etwa dem malerischen Duisitzkarsee.

### **Winteraktivitäten:**

Als Teil der 4-Berge-Skischaukel bietet die Region erstklassige Skigebiete,

Langlaufloipen, Rodelbahnen und Winterwanderwege.

### **Kulturelle Highlights:**

Tradition, Kulinarik und gelebtes Brauchtum machen Schladming-Rohrmoos-Dachstein zu einem begehrten Wohn- und Urlaubsort.

### **Fazit**

**Dieses exklusive Doppelhausprojekt vereint luxuriöses Wohnen, nachhaltige Bauweise und die einzigartige Lebensqualität der Region Schladming-Rohrmoos-Dachstein.**

**Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihren Wohntraum oder Ihr Investmentprojekt inmitten dieser beeindruckenden Bergwelt zu verwirklichen!**

**Exclusive Semi-Detached Chalets in Untertal near Rohrmoos, close to Schladming**

Nestled amidst the idyllic natural beauty of Untertal near Rohrmoos, this high-end new development project combines modern comfort with traditional alpine charm.

This is a developer model, giving buyers the opportunity to personally influence the interior design and layout.

**Several attractive purchase options are available:**

- **One semi-detached house with approx. 153.95 m<sup>2</sup> of living space across three floors – Purchase price: € 1,700,000,00**
- **Both semi-detached houses together –**

**Purchase price: € 3,350,000,00**

- **The fully approved development project (plot including plans and permits) – Purchase price: € 1,550,000,00**

Each residence features a spacious terrace (approx. 25 m<sup>2</sup>) and a balcony (approx. 4.38 m<sup>2</sup>) offering breathtaking panoramic views of the surrounding mountains.

A carport with space for two vehicles is also included in the offer.

**Location**

The property is situated in an exceptionally quiet hillside location on Janerweg, a lightly trafficked public road surrounded by a few single-family homes.

Its sunny south-facing orientation guarantees optimal natural light throughout the day and unobstructed views of the majestic alpine landscape.

**Construction & Features**



The house is being built using hybrid construction:

- Ground floor: solid reinforced concrete
- Upper and attic floors: high-quality timber frame construction with antique wood finish

This blend creates a charming alpine chalet style with a rustic yet elegant appearance and ensures a warm and comfortable living atmosphere.

Only premium materials and precise craftsmanship are used, highlighting the property's exclusive character.

### **Energy Supply**

Heating is provided by an efficient air-source heat pump, complemented by a photovoltaic system for sustainable and cost-effective energy generation.

### **Property Details**

Each semi-detached house stands on its own private plot of approx. 525 m<sup>2</sup>.

Connections to the public electricity and sewage networks are available, and water is supplied via a local water cooperative.

### **Special Features**

- Use permitted as primary residence or for tourist rental
- No second-home usage allowed
- Individual customization of the interior possible
- Unique investment opportunity – purchase one unit, both houses, or the complete project

## **Schladming-Rohrmoos-Dachstein Region**

One of Austria's most sought-after year-round destinations, the region offers a diverse range of leisure activities:

### **Summer Activities:**

Numerous hiking and cycling trails lead through the stunning alpine scenery.

Highlights include the Wilde Wasser Weg, guiding visitors to spectacular waterfalls and pristine mountain lakes such as the picturesque Duisitzkarsee.

### **Winter-Activities:**

As part of the 4-Mountain Ski Circuit, the region boasts world-class ski resorts, along with cross-country trails, toboggan runs, and winter hiking paths.

### **Cultural Highlights:**

Traditional festivals, authentic regional cuisine, and deep-rooted alpine traditions make this area a vibrant destination all year round.

### **Conclusion**

**This exclusive semi-detached chalet project combines luxurious living, sustainable construction, and the unparalleled quality of life found in the**

**Schladming-Rohrmoos-Dachstein region.**

**Take this opportunity to make your dream home – or your next investment – a reality in the heart of the Austrian Alps!**