

## **"Daheim" – So fühlt sich's an - Einfamilienhaus in Dorfgastein**



Außenansicht

**Objektnummer: 1655\_2253**

**Eine Immobilie von RE/MAX Spirit in St. Johann/Pg.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5632 Dorfgastein
<b>Baujahr:</b>	ca. 2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,13 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	178,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	59,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,56
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



















## Objektbeschreibung

"Daheim" – So fühlt sich's an - Einfamilienhaus in Dorfgastein

Inmitten der malerischen Bergwelt von Dorfgastein, im ruhigen Ortsteil Unterberg, befindet sich dieses charmante finnische Blockhaus, das 2019 mit viel Liebe zum Detail errichtet wurde. Auf einem sonnigen Grundstück mit ca. 585 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus eine perfekte Kombination aus natürlicher Bauweise, hochwertiger Ausstattung und modernem Wohnkomfort.

Das Haus wurde aus massivem Lärchenholz in echter Blockbauweise gefertigt und strahlt dadurch eine besondere Wärme und Gemütlichkeit aus. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse, die im Jahr 2024 neu gestaltet wurde und einen traumhaften Blick auf die umliegende Bergkulisse bietet. An kalten Tagen sorgt ein Specksteinofen für wohlige Wärme und ein behagliches Ambiente. Für konstanten Komfort im ganzen Haus sorgt eine moderne Zentralheizung mit innenliegender Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung sowie einer Photovoltaik Anlage – effizient, umweltfreundlich und angenehm warm.

Die hochwertige Küche ist mit modernen Bosch-Einbaugeräten ausgestattet und verfügt über eine edle Granit-Arbeitsplatte – ideal für alle, die gerne kochen und Wert auf Qualität legen. Die Innentüren wurden vom Tischler maßgefertigt und unterstreichen den hochwertigen Anspruch des Hauses.

Im Obergeschoss befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer – ideal für Familien oder Gäste. Der durchdachte Grundriss bietet dabei viel Raum und Flexibilität für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse.

Das Haus besticht durch seinen großzügigen Sichtdachstuhl, der mit seinen hohen Räumen ein besonders luftiges und offenes Raumgefühl schafft. Die Deckenhöhe und der Sichtdachstuhl verleihen dem gesamten Raum eine großzügige Weite und sorgen für ein einzigartiges Ambiente, das sowohl Modernität als auch eine behagliche, natürliche Wärme ausstrahlt.

Draußen stehen Ihnen zwei überdachte Stellplätze im Carport zur Verfügung, sowie zwei weitere Außenstellplätze, die zusätzlichen Platz für Ihre Gäste oder Fahrzeuge bieten. Zusätzlich gibt es praktischen Stauraum unter der Terrasse – perfekt zum Lagern von Brennholz oder Gartenzubehör.

Eine PV-Anlage unterstützt zur Stromproduktion, letztes Jahr wurden ca. 13.000 kWh produziert.

Die Lage in Unterberg überzeugt durch Ruhe und Naturverbundenheit. Gleichzeitig erreichen Sie in wenigen Minuten das Zentrum von Dorfgastein mit Supermarkt, Restaurants, Bahnhof und allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Die Talstation der Skischaukel Dorfgastein-Großarlal befindet sich in unmittelbarer Nähe – Wintersportfreunde kommen hier voll auf ihre Kosten. Auch im Sommer lädt die Umgebung zum Wandern, Radfahren oder Entspannen in der Alpentherme ein.

Dieses Blockhaus ist ein echtes Zuhause - wohlfühlen und die Gasteiner Bergwelt genießen.

Hauptwohnsitz:

Die Meldung eines Hauptwohnsitzes ist hier obligatorisch. Für Mieter ist lediglich die Meldung eines Hauptwohnsitzes des Hauptmieters obligatorisch. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär  
mebedarf  $h/(m^2a)$

:

Klasse H C

eizwärme

bedarf:

Faktor G 0.56

esamten

ergieeffizi

enz:

Klasse A+

Faktor G

esamten

ergieeffizi

enz:

Kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen/vermieten oder kaufen/mieten möchte?  
Ich freue mich auf Ihre Empfehlung.

Markus Heigl  
Hauptstraße 44  
5600 St.Johann im Pg.  
Tel: 0664 21 21 710  
e-mail: m.heigl@remax-spirit.at

Sie kennen den Wert Ihrer Immobilie nicht?

Kein Problem! - Ihr Team von RE/MAX hilft Ihnen dabei, den richtigen Marktwert zu finden!