

**Preisgesenkt! Alpines Ferienhaus mit seltener  
Zweitwohnsitz-Widmung – sensationeller Ausblick und  
Ruhe in den Hohen Tauern**



Außenansicht

**Objektnummer: 1647\_2297**

**Eine Immobilie von RE/MAX Homes in Zell am See**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5722 Niedernsill
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,27
<b>Kaufpreis:</b>	939.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.60 %

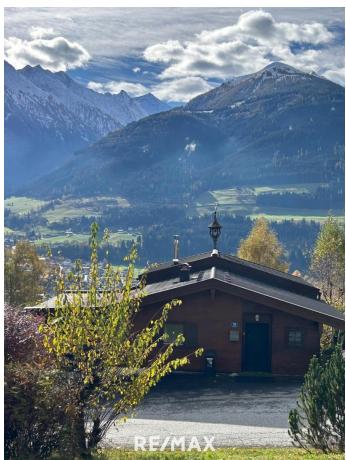
## Ihr Ansprechpartner



**Anita Petrovic MBA**



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





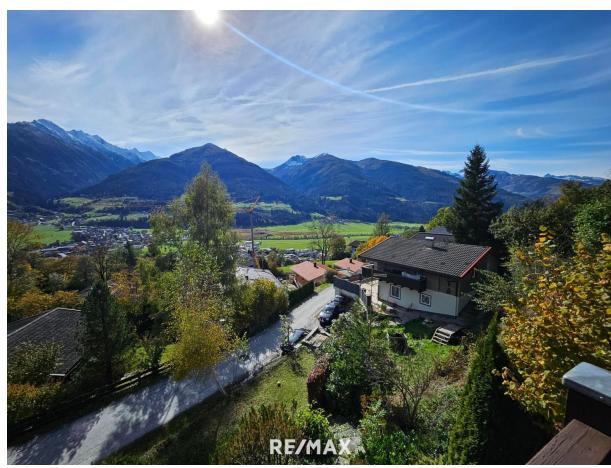
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



# Objektbeschreibung

Preisgesenkt! Alpines Ferienhaus mit seltener Zweitwohnsitz-Widmung – sensationeller Ausblick und Ruhe in den Hohen Tauern

Dieses liebevoll gepflegte Ferienhaus in sonniger Aussichtslage von Niedernsill ist eine absolute Rarität – dank seltener Zweitwohnsitz-Widmung, erlaubter touristischer Vermietung und seinem besonderen alpinen Charme. Auf rund 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen erwarten Sie neben einem großzügigen Wohnraum für das gemütliche Zusammensitzen mit der Familie und Freunden, noch südseitige Terrassen und Balkone sowie ein sensationeller Ausblick auf die Hohen Tauern – der perfekte Rückzugsort für Ruhesuchende, Naturgenießer oder sportlich Aktive. Und trotzdem sind Sie in wenigen Minuten mit dem Auto in den bekanntesten Skigebieten der Alpen.

## Bauweise & Wohnkomfort:

Errichtet in kombinierter Holzriegel- und Massivbauweise, verbindet das Haus Gemütlichkeit mit stabiler Bauqualität – ideal für Ferien- sowie auch Ganzjahresnutzung. Ein stilvoller Kaminofen sorgt für wohlige Wärme, während die großzügigen Terrassen und Balkone ganztägig Sonne und Panorama bieten.

## Raumaufteilung & Highlights:

- Obergeschoss: Großzügliches Wohnzimmer mit Rundbank und Kaminofen, Küche mit Essbereich, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC mit Waschbecken, Windfang im Eingangsbereich. Zugang zu Balkon und Terrasse mit Panoramablick.
- Untergeschoss (separat begehbar): Vier Schlafzimmer (zwei mit Terrassenausgang), großes Badezimmer mit Dusche und WC, praktische Waschküche mit Waschmaschine und Trockner, Gang, Möglichkeit der Errichtung einer Sauna unter dem Carport
- Außenbereich: Sonnenterrasse, Carport mit E-Ladestation, zwei zusätzliche Parkplätze direkt vor dem Ferienhaus, weitere Balkone und Terrassen auf beiden Ebenen.

## Sanierungen & Erweiterungen:

- Ursprungsbaujahr 1985
- Umbau und fast komplett Sanierung 2004
- Erweiterung und großer Zubau 2007 (großes Wohnzimmer, zusätzliche Schlafzimmer)
- 2017: Neubau Carport und Lagerraum, Teilerneuerung Dach (Neueindeckung der hinteren Hälfte), Installation der E-Ladestation

## Besondere Vorteile:

? Seltene Zweitwohnsitz-Widmung & touristische Vermietung erlaubt - sehr gute Vermietungsmöglichkeiten auf Wunsch

- ? Voll möbliert & sofort bezugsfertig
- ? 2 Parkplätze + Carport mit E-Ladestation
- ? Panoramablick auf die Hohen Tauern inmitten der Alpen
- ? Ganztägig Sonne & ruhige Lage
- ? Hochwertige Bauweise & liebevolle Details
- Nähe zu den 7 bekanntesten Skigebieten der österreichischen Alpen

#### Lage & Freizeit:

Die Immobilie liegt in Niedernsill, eingebettet zwischen den beliebten Skiregionen Saalbach-Hinterglemm, Zell am See – Kaprun und dem Kitzbüheler Alpen Panorama-Skigebiet. Starten Sie direkt ins Pistenglück: endlose Abfahrten, bestens präparierte Pisten, gemütliche Hütten zum Einkehren und ein Panorama, das beim Skifahren atemlos macht. Ein kleines Skigebiet im Ort sorgt für spielerische Stunden für Anfänger und Kinder. Im Sommer verwandelt sich die Region in ein Paradies für Wanderer, Mountainbiker und Naturliebhaber. Idyllische Badeseen, weitläufige Radwege und die Pinzgauer Lokalbahn, die direkt zu den Krimmler Wasserfällen oder nach Zell am See fährt, garantieren Freizeitspaß für jede Jahreszeit.

Dieses Ferienhaus vereint Charme, Substanz, hochwertige Bauweise und vielseitiges Nutzungspotenzial – ein alpines Zuhause, das Ruhe, Natur und Lifestyle perfekt verbindet.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – solche Objekte sind am Markt selten und noch dazu zu so einem günstigen Preis. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb	125.0
edarf:	kWh/(m <sup>2</sup> a)
Klasse HeizwD	
ärmebedarf:	
Faktor Gesa	2.27
mtenergieeffi	
zienz:	
Klasse	D
Faktor Gesa	
mtenergieeffi	
zienz:	