

# **Erfolgreich touristisch Vermieten! 2 Wohneinheiten -1 Haus**



Außenansicht Richtung Südwest

**Objektnummer: 0005004779**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8983 Bad Mitterndorf
<b>Wohnfläche:</b>	109,68 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	346,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	0,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



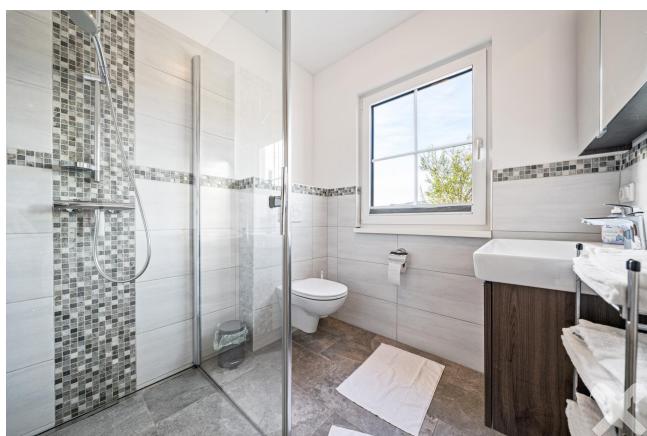
**Klaus Schrottshammer**

Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH  
Radetzkystraße 15  
8010 Graz

T +43 316 8036 22750 22751  
H +43 664 62 75 730

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



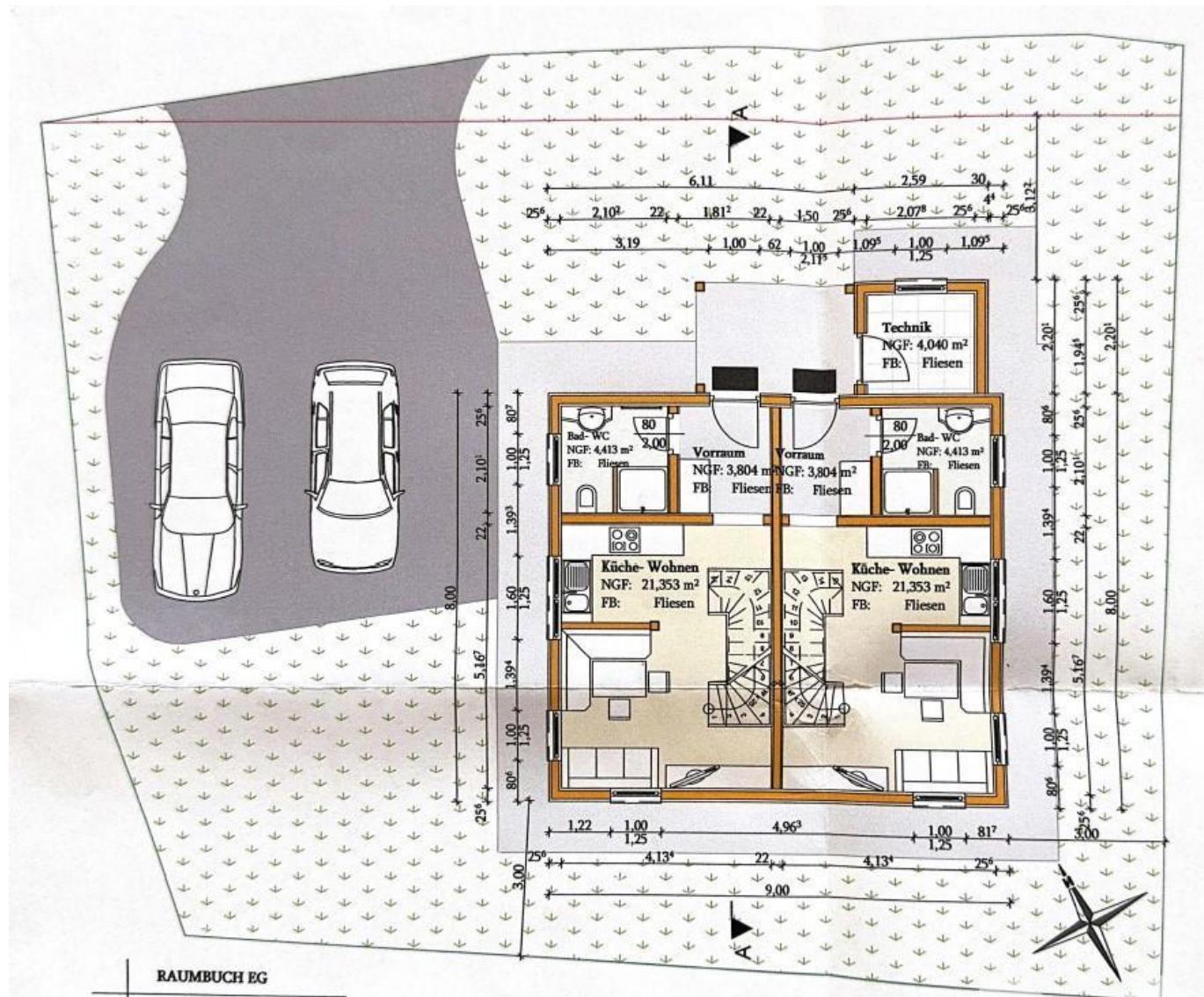










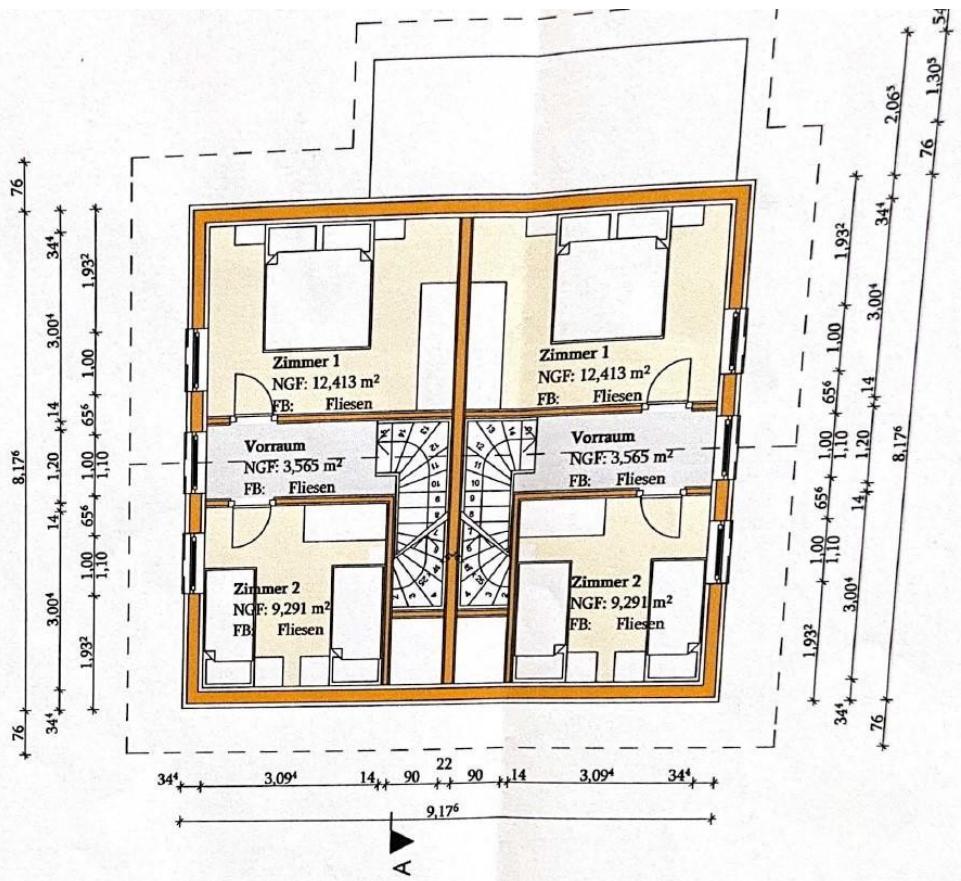


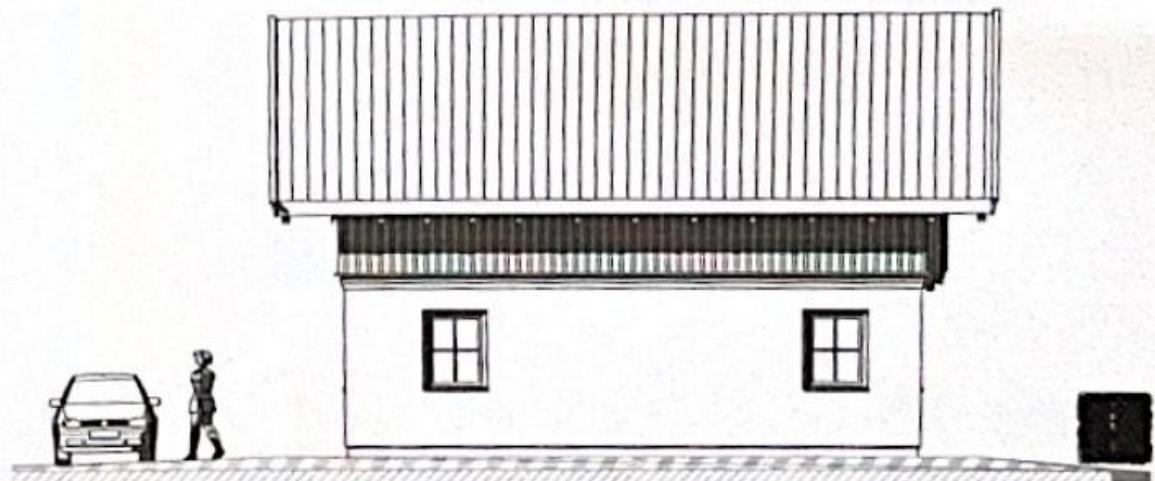
RAUMBUCH EG

1	Küche-Wohnen	21,353 m <sup>2</sup>
2	Bad-WC	4,413 m <sup>2</sup>
3	Vorraum	3,804 m <sup>2</sup>
4	Küche-Wohnen	21,353 m <sup>2</sup>
5	Bad-WC	4,413 m <sup>2</sup>
6	Vorraum	3,804 m <sup>2</sup>
Wohnfläche EG:		59,14 m <sup>2</sup>
7	Technik	4,040 m <sup>2</sup>
Nutzfläche		63,180 m <sup>2</sup>

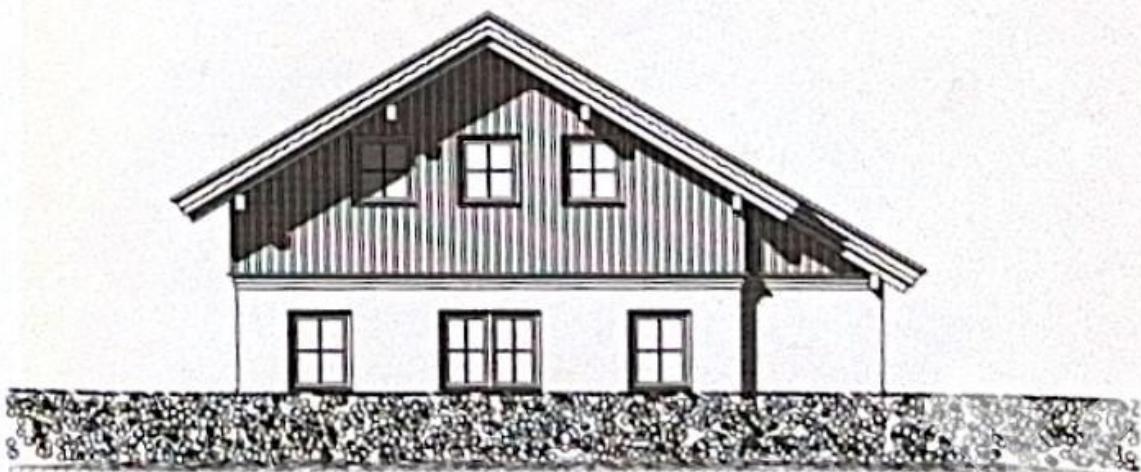
# GRUNDRISS EG M.: 1 : 100

RAUMBUCH DG		
1	Zimmer 1	12,413 m <sup>2</sup>
2	Zimmer 2	9,291 m <sup>2</sup>
3	Vorraum	3,565 m <sup>2</sup>
4	Zimmer 1	12,413 m <sup>2</sup>
5	Zimmer 2	9,291 m <sup>2</sup>
6	Vorraum	3,565 m <sup>2</sup>
Wohnfläche DG:		50,538 m <sup>2</sup>
EG		59,140 m <sup>2</sup>
DG		50,538 m <sup>2</sup>
Wohnfläche GESAMT:		109,678 m <sup>2</sup>

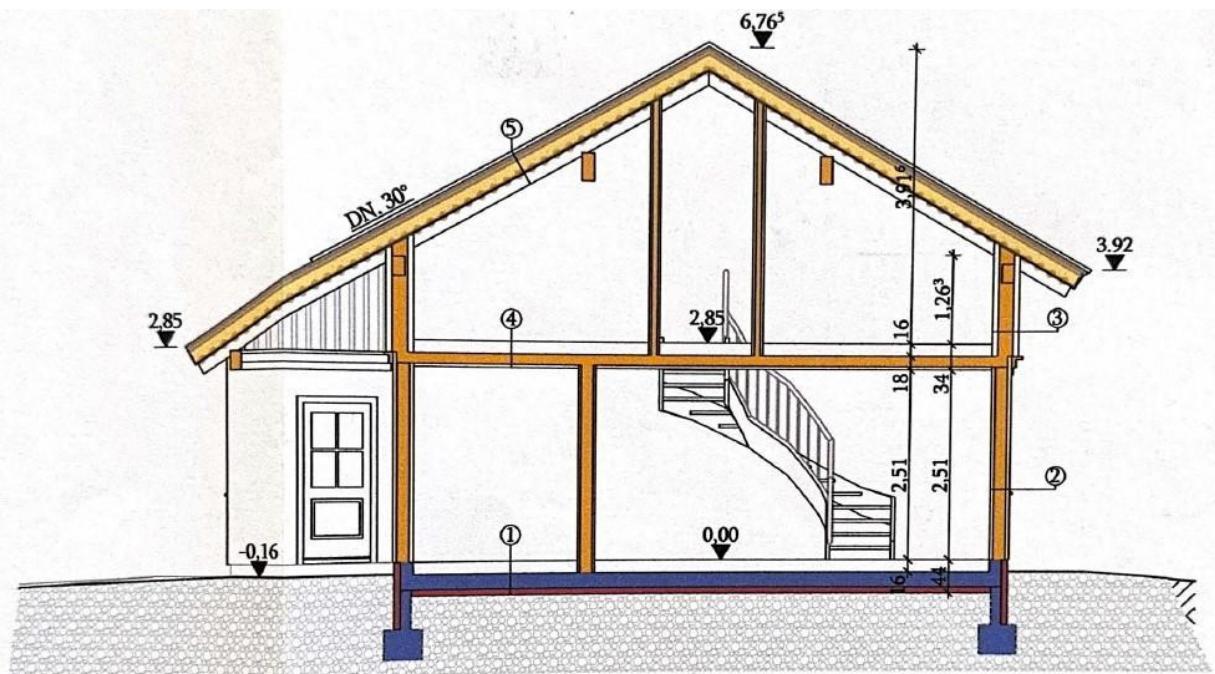




**SÜD - WESTANSICHT** M.: 1 : 100



**SÜD - OSTANSICHT** M.: 1 : 100



①  
 - 1,5cm Bodenbelag  
 - 7cm Estrich  
 - Folie  
 - 7,5cm Dämmsschüttung  
 - Abdichtung  
 - STB Fundamentplatte  
 lt. stat. Erford.  
 - 8cm XPS Dämmung  
 Sauberkeitsschicht

②  
 Putz  
 - 6cm Holzfaserplatten  
 - 16cm Holzriegelwand  
 inkl. Dämmung  
 - 1,5cm OSB  
 - 5,6cm Installationsebene  
 1,5cm Gipskartonplatten

③  
 Aussenschalung  
 - 2,8cm Konterlattung  
 - 1,6cm MDF Platten  
 - 20cm Holzriegelwand  
 inkl. Dämmung  
 - 1,5cm OSB  
 - 5,6cm Installationsebene  
 1,5cm Gipskartonplatten

④  
 - 1,5cm Bodenbelag  
 - 7cm Estrich  
 - Folie  
 - 7,5cm Dämmsschüttung  
 - 14cm BSH Decke  
 - 2,4cm Konterlattug  
 1,5cm Gipskartonplatten

⑤  
 Blecheindeckung  
 - 2,4cm Rauschalung  
 - 6/8cm Konterlattung  
 - 16cm Aufsparrendämmung  
 - 2,4cm Fasenschalung  
 16cm Sparren  
 lt. Stat. Erford.

## SCHNITT A-A M.: 1 : 100

# Objektbeschreibung

Dieses besondere Wohnhaus im typischen Ausseerland Stil verbindet traditionelle Architektur mit moderner Haustechnik und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Es eignet sich zur **touristischen Vermietung und als Hauptwohnsitz**.

Das im Jahr 2019 errichtete Gebäude präsentiert sich in neuwertigem Zustand, wurde sorgfältig geplant und überzeugt durch eine klare Struktur, hochwertige Ausführung und seine zentrumsnahen Lage in Bad Mitterndorf.

**Das Haus besteht aus zwei eigenständigen Wohneinheiten, die flexibel genutzt oder vermietet werden können.**

**Die Wohneinheiten im Detail:**

- einladender Vorraum
- großzügige lichtdurchflutete Wohnküche als zentraler Aufenthaltsbereich
- modernes Badezimmer mit Dusche und WC
- Obergeschoss mit zwei gemütlichen Schlafzimmern
- Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes, helles Wohngefühl.

**Technisch ist das Gebäude auf dem neuesten Stand:**

- eine moderne Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme, gespeist durch eine effiziente Zentralheizung mit Fernwärme
- Beide Wohneinheiten sind mit getrennten Zählern ausgestattet, dies ist bei touristischer Vermietung oder getrennter Bewohnung von Vorteil.

Direkt vor dem Haus befinden sich **asphaltierte KFZ-Abstellflächen**, und die Zufahrt ist komfortabel und leicht erreichbar.

Die Nähe zum Ortszentrum sowie zu Skibus und Skiverleih macht das Haus sowohl für Bewohner als auch Gäste äußerst attraktiv.

## **Lage:**

Der Ort Bad Mitterndorf liegt eingebettet zwischen dem imposanten Grimming und den weitläufigen Landschaften des steirischen Salzkammerguts.

Bekannt ist der Kur- und Ferienort vor allem für die **GrimmingTherme**, die mit ihren Innen- und Außenbecken, Saunabereichen und dem beeindruckenden Bergpanorama einen Ort der Erholung bietet.

Die Region gilt zudem als Langlaufparadies: Hunderte Kilometer bestens präparierter Loipen ziehen sich durch die Täler und hinauf in höhere Lagen.

Wintersportler finden hier optimale Bedingungen, während die unmittelbare Nähe zur Tauplitz ein weiteres großes Plus darstellt.

Das Skigebiet, eines der schneesichersten Österreichs, begeistert mit seinem Hochplateau, weiten Pisten und Ausblicken auf die umliegende Bergwelt.

Auch in den warmen Monaten entfaltet Bad Mitterndorf sein volles Potenzial.

Die Umgebung lädt mit einer Fülle an Wanderwegen zu Ausflügen ein – von gemütlichen Routen über Almen bis hin zu anspruchsvoller Touren im Toten Gebirge oder rund um den Dachstein.

Mountainbiker und E-Biker finden abwechslungsreiche Strecken, die sowohl sportliche Herausforderungen als auch genussvolle Naturerlebnisse ermöglichen.

Seen, Wasserfälle, stille Wälder und eindrucksvolle Gipfel bilden die Kulisse für ein Freizeitangebot, das zu jeder Jahreszeit überzeugt.

Dieses Wohnhaus vereint Charme, Qualität und Lage zu einem Gesamtpaket mit außergewöhnlichem Potential.

**Ob zur Eigennutzung, zur Vermietung oder als Kombination aus beidem: Es bietet Raum für individuelle Lebenskonzepte und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten in einer der schönsten Regionen des Salzkammerguts.**