

## **Einmalige Gelegenheit: Kleine FEWO mit großem Grimming-Panorama**



Der Grimming

**Objektnummer: 0005004814**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8943 Aigen im Ennstal             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1974                              |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 30,32 m <sup>2</sup>              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 37,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 37,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1,50                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | G 633,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,35                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 120.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 111,87 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



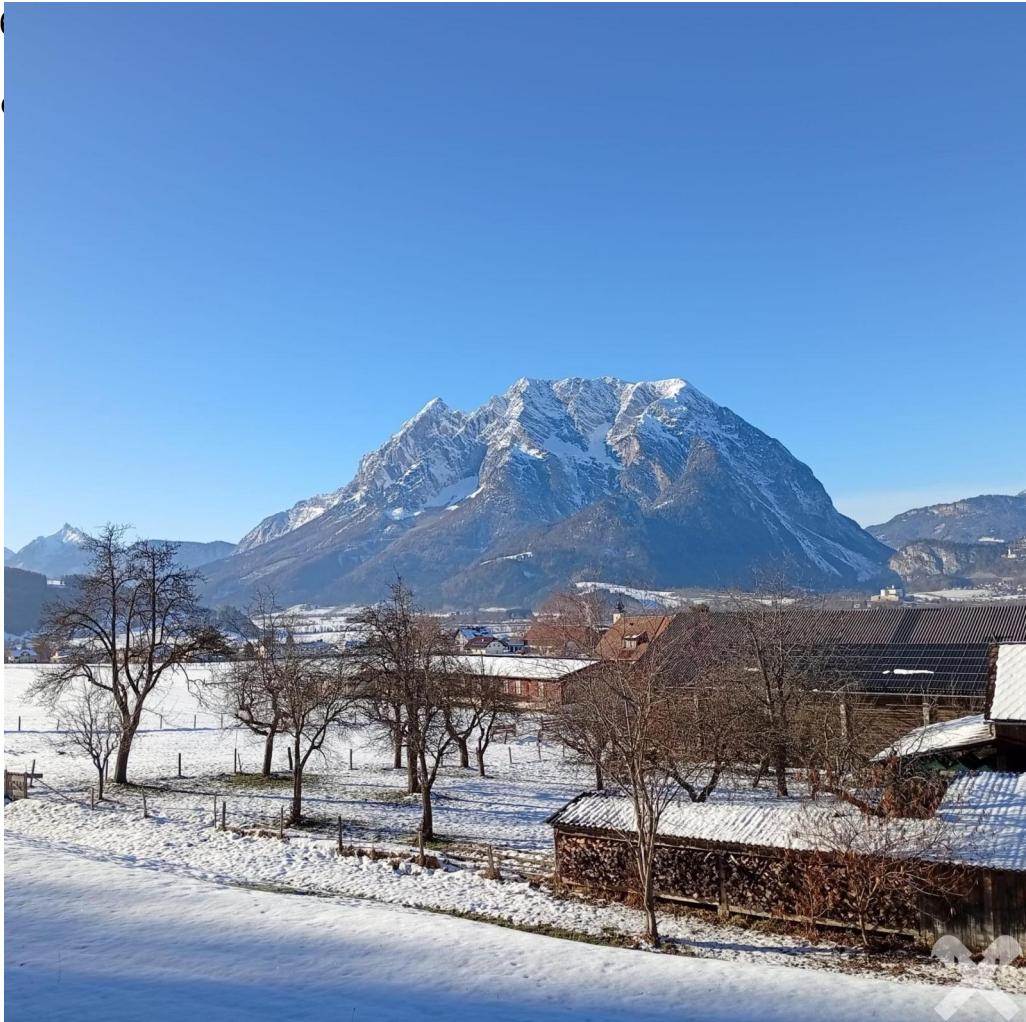
**Brigitte Spielberger**

Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH - Wohntraumcenter Gröbming  
Hauptstraße 279  
8962 Gröbming

T 22752

H +43 664 0

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung.



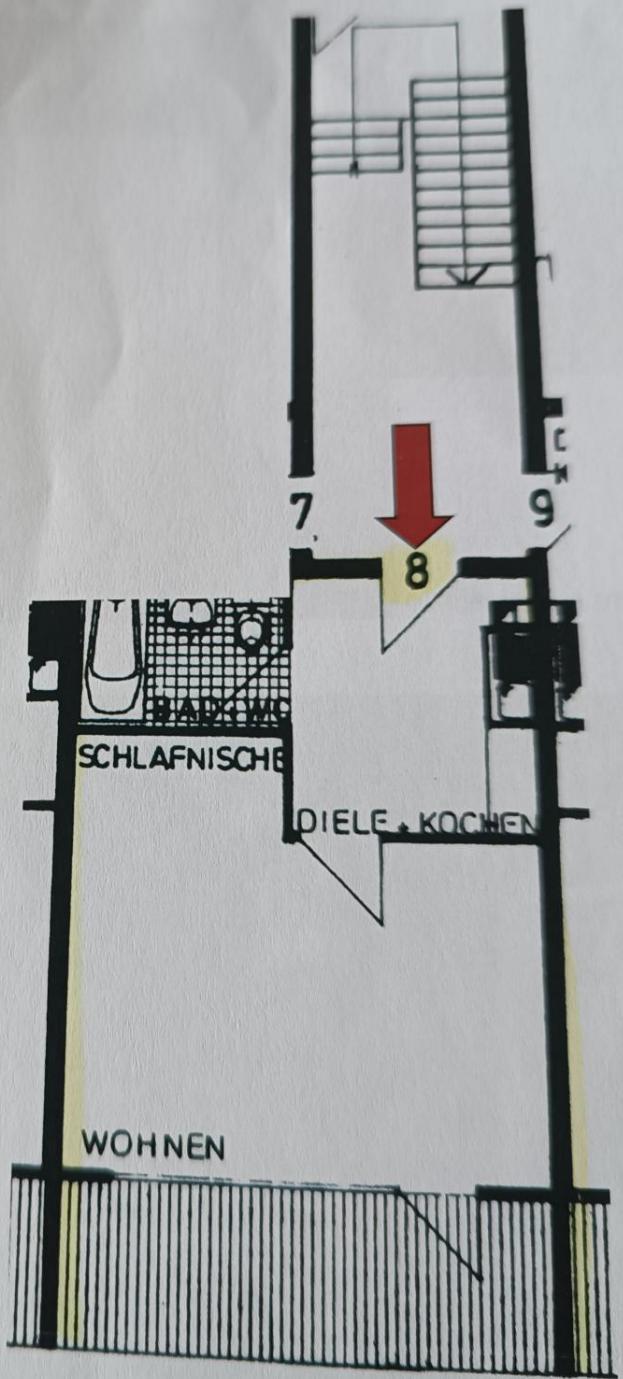






Grundrissplan:

Wohnraum: 16,80 m<sup>2</sup>  
Schlafabteil: 2,79 m<sup>2</sup>  
Diele/Kochen: 7,36 m<sup>2</sup>  
Bad/WC: 3,87 m<sup>2</sup>  
Loggia: 4,30



# Objektbeschreibung

## Einmalige Gelegenheit: Kleine Ferienwohnung mit großem Grimming-Panorama

Diese charmante und komplett renovierte Ferienwohnung in der Gemeinde Aigen/Ennstal in der Wohnanlage Pichlarn, bietet auf **35 m<sup>2</sup> inkl. Loggia** ein außergewöhnlich durchdachtes Wohnkonzept.

Sie befindet sich im **Erdgeschoss** einer gepflegten Ferienwohnanlage und wird **voll möbliert sowie mit Teilen der Ausstattung** übergeben – **sofort einziehen oder direkt vermieten ist problemlos möglich.**

## Perfekter Grundriss – kleine Fläche, große Wirkung

Die **35 Quadratmeter inkl. Loggia** wurden intelligent geplant und schaffen ein harmonisches Zusammenspiel aus Wohn-, Ess- und Schlafbereich und Loggia. Jeder Quadratmeter ist ideal genutzt, wodurch ein Gefühl von Großzügigkeit entsteht. Diese Wohnung ist ein Beispiel dafür, wie **wohnsinnige Wohnqualität auch auf kleiner Fläche** möglich ist.

## Das Highlight: Der überwältigende Blick auf den Grimming

Vom Wohn- und Essbereich eröffnet sich ein **direkter, freier Blick auf den mächtigen Grimming** – ein Panorama, das täglich verzaubert.

Das satte Grün der Umgebung, kombiniert mit absoluter Ruhe, macht diese Lage zu einer echten Wohnoase. Hier genießt man Natur, Weite und Erholung in ihrer schönsten Form.

## Ferienwohnanlage mit exklusiven Extras

Die Anlage selbst bietet Annehmlichkeiten, die in dieser Form selten geworden sind:

- **hauseigenes Schwimmbad**
- **Sauna**
- **Hausmeisterservice**, der für Sauberkeit, Ordnung und eine gepflegte Außenanlage sorgt
- **Betreuung der Wohnung während der Abwesenheit – bequem und sorgenfrei**

## Top-Lage neben Hotel Schloss Pichlarn

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- das **renommierte Hotel Schloss Pichlarn**,
- der **exklusive Golfplatz**,
- mehrere **Spitzengastronomien** auf höchstem Niveau.

Hier trifft alpiner Lifestyle auf gehobene Kulinarik und sportliche Eleganz.

## **Freizeit- & Infrastruktur-Highlights der Region**

Die Umgebung rund um Aigen und Irdning bietet eine enorme Vielfalt:

- Wandern, Radfahren, Bergsteigen
- Wintersport in den nahegelegenen Skigebieten
- Badeseen, Flüsse und traumhafte Natur
- Beste **Infrastruktur** mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Verkehrsanbindung und Gastronomie

**Alles, was man für Urlaub oder Zweitwohnsitz braucht, ist bequem erreichbar.**

## **Highlights auf einen Blick**

- komplett renovierte Ferienwohnung
- ca. 35 m<sup>2</sup> inkl. Loggia **perfekter, intelligenter Grundriss**
- Erdgeschosslage
- fantastische Aussicht auf den **Grimming**
- voll möbliert & teilweise ausgestattet
- Schwimmbad und Sauna in der Wohnanlage
- Hausmeisterservice & Betreuung während Abwesenheit
- ruhige, grüne Lage
- nahe Golfplatz & Hotel Schloss Pichlarn
- hervorragende Infrastruktur & vielfältige Freizeitmöglichkeiten

**„Die Größe einer Wohnung ist nicht entscheidend. Wenn du sie liebst, kann sie für dich ein Palast sein.“**

Diese Wohnung ist genau das: **klein, fein, perfekt – und mit einem Panorama, das unbezahltbar ist.**

***Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!***