# Großzügige Immobilie mit viel Potenzial und traumhafter Aussicht!

Blick von Nordost

**Objektnummer: 2445_2850**

**Eine Immobilie von RE/MAX Nature 1 in Liezen**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Mehrfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8962 Gröbming |
| **Baujahr:** | ca. 1960 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 270,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 320,00 m² |
| **Zimmer:** | 10 |
| **Bäder:** | 4 |
| **WC:** | 6 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 3 |
| **Stellplätze:** | 4 |
| **Keller:** | 51,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 92,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 1,00 |
| **Provisionsangabe:** | |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Marco Schwab**

RE/MAX Nature 1 in Liezen
Hauptplatz

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

# Objektbeschreibung

RE/MAX Nature Liezen darf Ihnen mit diesem Objekt eine ganz besondere Immobilie präsentieren!
Ein Mehrparteienhaus mit sehr viel Potenzial und in traumhafter Lage - und das nur drei Autominuten vom Zentrum
Gröbmings entfernt!

Das Ursprungsgebäude mit Keller-, Erd- und Obergeschoß wurde im Jahr 2017 über einen entsprechenden Zubau verdoppelt und rundum auf den neuesten Stand gebracht!
Samt Dach, Dämmung und Schalung - komplett.

Aktuell befinden sich in dem Anwesen drei Einheiten - zwei kleine, separate Appartements mit einmal etwas
über 50m² Fläche und einmal ca. 34m² Fläche sowie eine große Wohneinheit mit über 160m² Fläche. Aus dieser großen Wohnung
könnte man theoretisch zwei oder drei kleine machen.
Ferner gibt es noch Kellerräumlichkeiten mit über 110m², worin sich Technikräume sowie ein Sauna- und Ruhebereich befinden.
Insbesondere der Keller hat noch Potenzial, um verfeinert zu werden. Von hier aus gelangt man auch hinaus auf eine
überdachte Terrasse, welche eine spektakuläre Aussicht bietet. Rund ums Haus befinden sich aber mehrere gemütliche
Plätze und man kann, je nach Tageszeit, mit der Sonne mitwandern.

Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 4.032m²; auch eine eigene Quelle befindet sich am Grund.

Wirklich herausragend ist die Lage - weitum kein anderes Gebäude und der Blick nach Süden auf den Ennsboden
ist bis in alle Zeiten unverbaubar. Da man sich ohnehin im landwirtschaftlich gewidmeten Gebiet befindet, braucht
man sich auch nicht zu sorgen, dass in der Nähe Baugrundstücke gewidmet werden.

Auch die Qualität des Neubaus lässt sich sehen - überall massives Holz, hochwertige Bauweise und Einrichtung.
Die Bäder suchen ihresgleichen, die Küche für sich ist ein Hit. Selbst ein eigener Tischherd ist zu finden. Auf den Fotos
werden Sie erkennen, dass außer der Qualität der Einrichtung auch der Stil sehr sicher gewählt ist.

Was möchten Sie tun?
Die große Wohnung selbst bewohnen und die beiden kleinen vermieten? Oder lieber alles

bewohnen?
Es liegt ganz bei Ihnen!

Erwähnt sei, dass die Begründung eines Zweitwohnsitzes vonseiten der Gemeinde Gröbming nicht erlaubt ist; die touristische
Vermietung sowie die Begründung eines Hauptwohnsitzes jedoch sehr wohl.

Bitte beachten Sie außerdem, dass die beiden kleineren Einheiten momentan teilweise vermietet werden, eine kurzfristige Besichtigung
also nur insofern möglich ist, als diese mit den Buchungen abgestimmt werden muss!

Die Marktgemeinde Gröbming ist nicht umsonst der Ort mit einem der größten Bevölkerungszuwächse im Ennstal: eine ausgezeichnete Infrastruktur, ein umfangreiches Vereins- und Freizeitangebot, aber nicht zuletzt die zentrale Lage im Tal machen es zu einem besonders lebenswerten Fleckchen.
Folgende Einrichtungen/ Angebote sind geboten:
katholische und evangelische Kirche
Einkaufszentrum (Pizzeria, Frisör, Bäckerei, Post, Florist, Supermarkt etc.)
Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Fachschule für Land- und Ernährungswirtschaft
ausgezeichnete Speiserestaurants
hauseigener Abenteuerberg (Stoderzinken) mit Zipline
im Winter Langlaufloipe
im Sommer unzählige Wander- und Radwege

Wenn Sie Fragen haben oder eine Besichtigung machen möchten, rufen Sie bitte einfach an oder schreiben uns eine E-Mail.
PS BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN UNTER ANGABE DER VOLLSTÄNDIGEN ANSCHRIFT SAMT TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN, DIESEN ANFORDERUNGEN NICHT GERECHT WERDENDE ANFRAGEN MÜSSEN LEIDER UNBEANTWORTET BLEIBEN!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

| | |
|---|---|
| Heizwärmebedarf: | 92.0 kWh/(m²a) |
| Klasse Heizwärmebedarf: | C |
| Faktor Gesamtenergieeffizienz: | 1.0 |
| Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: | B |