

## Kontakt



### Manfreda Jaklitsch

Mobil : +43664/88541413  
E-Mail : m.jaklitsch@poetsch-immo.at  
Büro : Poetsch Immobilien GmbH  
Adresse : 5020 Salzburg, Gaisbergstraße 4A  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2602/10596**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Steiermark**  
Adresse: **8962 Gröbming**  
Kaufpreis: **€ 750.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 142,72 m²**  
Zimmer: **6**

## Beschreibung

### ZWEITWOHNSITZ REGION SCHLADMING DACHSTEIN - HAUS MIT 2 WOHNUNGEN

#### 2 FAMILIENHAUS MIT 2 WOHNUNGEN

NATUR UND TRADITION TREFFEN BEI DIESEM SCHMUCKSTÜCK im ZENTRUM von GRÖBMING AUF MODERNE WOHNQUALITÄT.

2 eigenständige Wohneinheiten. Beide offiziell als Zweitwohnsitz zu nutzen.

Das Erdgeschoss ist gemütlich und traditionell und verfügt über einen Kachelofen. Das Obergeschoss überzeugt durch moderne Wohnqualität und wird derzeit erfolgreich von den Eigentümern touristisch vermietet (Booking.com)

Die HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- OFFIZIELLER ZWEITWOHNSITZ
- ca. 142,72 m² auf 2 Etagen + 10,2m² Wintergarten
- 2 eigenständige Wohneinheiten
- 2 Küchen, 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 WC extra,
- Ein Kachelofen im Erdgeschoss sorgt für eine wohlige Atmosphäre
- Parkett-Böden
- Teilunterkellert
- 1 Süd-Balkon
- Parken in der Doppelgarage mit E-Ladestation
- 2 ebenerdige Abstellräume
- kleiner Garten
- 2022 saniert und erneuert (Dach, Fenster, Elektrik, Installationen)
- BK: ca. € 275,50 ohne Heizung (nach Verbrauch)

Durch die ZENTRALE LAGE IM ENNSTAL und die OPTIMALE INFRASTRUKTUR, mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen, ist GRÖBMING für seine HOHE LEBENSQUALITÄT bekannt. Als Lebensmittelpunkt für knapp 3100 Einwohner genießt die Gemeinde in der Steiermark durch die Nähe zu div. Skigebieten (Ski Amadé, Stoderzinken, Galsterberg) auch bei internationalen Besuchern eine hohe Beliebtheit.

Die Gemeinde Gröbming, AUSGEZEICHNET ALS HEILKLIMATISCHER KURORT, ist nicht umsonst ein Ort mit wachsender Beliebtheit im Ennstal.

#### INFORMATION & BERATUNG

Informieren Sie sich jetzt und fordern Sie unverbindlich Exposé und Grundriss bei mir an:

Manfreda Jaklitsch - Poetsch-Immobilien GmbH, 5020 Salzburg  
Tel.No.: +43 (0)664/88541413  
Email: m.jaklitsch@poetsch-immo.at

Aufgrund dauernder Geschäftsbeziehung zum Abgeber, weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin.

Durch die besondere Lage, im Umland der Tauern und des Dachsteins gibt es in dieser Gegend noch SCHNEEREICHE WINTER.

Einzartige und hervorragend ausgebaute Skipisten im Gebiet der 4 Berge Ski-Schaukel /SKI-AMADÉ liegen vor Ihrer Haustüre.

Auch im Sommer bieten sich hier unzählige Möglichkeiten. Der Hausberg Stoderzinken lädt zum Wandern, Bergsteigen, Klettern, Mountain-Biken ein ...

Das "PANORAMA BAD" in GRÖBMING, ein modernes Freibad mit Wellnessbereich, bietet Badespaß für die ganze Familie.

Gleitschirmfliegen, Rafting oder Golf ... im Ennstal wird alles geboten.

PERFEKTE INFRASTRUKTUR im Ort: Kinderkrippe und Kindergarten, Schulen, Supermärkte, Cafés, Bäckerei, Post, Bank, Gasthäuser.

Auch kulturell hat die Gemeinde vieles zu bieten: Eisschützenvereine, Musikvereine, Alpenverein, Reit- und Fahrverein, Sportvereine, uvm.

Der Bahnhof in Moosheim mit Zuganschlüssen in die Region und in Richtung Salzburg bzw. Graz ist in 10 min zu erreichen.

GRÖBMING ist in jedem Fall EIN GANZ BESONDERER ORT zum Leben und Wohnen ... im Sommer wie im Winter.

---

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Kaufpreis:       | € 750.000,-           |
| Käuferprovision: | 3% zuzüglich 20% MwSt |

---

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 142,72 m <sup>2</sup> |
| Balkonfläche: | 5 m <sup>2</sup>          |
| Kellerfläche: | 18 m <sup>2</sup>         |

---

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| beziehbar ab:      | n.V.                        |
| Zimmer:            | 6                           |
| Bäder:             | 2                           |
| WC:                | 4                           |
| Abstellplatz:      | 2                           |
| Anzahl d. Balkone: | 1                           |
| Möblierung:        | komplett möbliert           |
| Heizung:           | Zentralheizung mit Öl       |
| Zustand:           | sehr gut                    |
| Geschosszahl:      | 2                           |
| Garage:            | 2                           |
| HWB:               | 95.2 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Klasse HWB:        | C                           |
| FGEE:              | 0.93                        |
| Klasse FGEE:       | B                           |

---

**Lage:** Stadtzentrum; **Schlafzimmer:** 4; **Verwaltung:** WG geeignet; **Ausstattung:** Kamin, Wintergarten, Geschirrspüler, Glaskeramikfeld, Trockner, Waschmaschine; **Garten:** Privat; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---







