

## contact



### Bettina Bizien

Mobile : **+43664-88541417**  
e-mail : **b.bizien@poetsch-immo.at**  
company : **Poetsch Immobilien GmbH**  
address : **5020 Salzburg, Gaisbergstraße 4A**  
More objects from this agent



## basic data

object number: **2602/10405**  
object type: **Flat**  
state: **Oberösterreich**  
address: **4573 Hinterstoder, Haberweg**  
price: **€ 485,310.-**  
Living area: **approx. 69.33 m²**  
room: **2**

## Description

### -ZWEIT- oder HAUPTWOHNSITZ - „PERLE“ in den SKI-Bergen

EINE „PERLE“ in den Bergen als ZWEIT- oder HAUPTWOHNSITZ

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich 200m südwestlich des Ortskerns von Hinterstoder ... 700m von der Ski-Station HINTERSTODER entfernt. HINTERSTODER besticht durch ein authentisches Ortsbild umgeben von einer beeindruckenden BERG-Kulisse.

Das im Jahr 2023 fertiggestellte Gebäude besteht aus insgesamt 9 Wohnungen auf 3 Ebenen und 10 KFZ-Stellplätzen und verfügt über einen LIFT. Von den letzten 3 Einheiten, die hier zum Verkauf stehen, liegen zwei im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss steht das Penthouse zur Verfügung. Die Wohnungen sind sofort bezugsbereit.

Alle Wohnungen verfügen über nach Süden ausgerichtete Terrasse(n) und bieten einen traumhaft schönen Weitblick. Ein Abstellraum im Kellergeschoss und PKW-Abstellplätze vor dem Haus runden das Angebot ab.

Allgemeine Räume für Heizung, Ski, Fahrräder und Müll befinden sich ebenfalls im Kellergeschoss, welches über den Parkplatz ebenerdig zugänglich ist. Zudem gibt es einen Kinderspielplatz im Westen des Grundstücks.

#### Ausstattung:

- Kunststofffenster mit 3-Scheiben Wärmefunktionsglas
- In den Wohnräumen-3 – Schicht Parkettboden lackiert 14 mm inkl. Sockelleisten, Eichenparkett
- Die Wärmeversorgung erfolgt eine hausinterne Pelletsheizung. Die Beheizung der einzelnen Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Temperaturregelung erfolgt über die im Fußbodenheizungsverteiler situierten Regelventile manuell. Die Abrechnung der Heizung wird für jede Einheit getrennt über geeichte elektronische Wärmemengenzähler erfolgen.

Die hier angebotene 2-Zi.-Wohnung im 1. Obergeschoss Top 7 ist nach Südost ausgerichtet und verfügt über insgesamt 69,33m² Wohnnutzfläche

- o Vorraum 10,04m²
- o Bad 7,59m²
- o WC separat 1,88m²
- o Abstellraum 1,94m²
- o Schlafzimmer 12,06m²
- o Wohnen/Essen 35,82m² mit Zugang zur
- o Südterrasse mit 13,47m

Ein Abstellraum im Keller €8.350,- und ein Stellplatz im Freien €17.600,- sind obligatorisch zur Wohnung zu erwerben.

Kaufpreis Wohnung : € 485.310,-  
Carport-Stellplatz : € 17.600,-  
Abstellraum : € 8.350,-  
PROVISION: 3% plus 20% MWST

Sie können die Wohnungen selbstverständlich auch als Kapitalanlage erwerben. Der Ausweis der MWST ist möglich. Fordern Sie umgehend die Preisliste an. BESICHTIGUNGEN sind jederzeit möglich, gerne auch an SONN- UND FEIERTAGEN!

Bei den Angaben handelt es sich um vom Kunden zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit schließen wir aus.

Hiermit möchten wir schriftlich lt. §6 Abs 4 MaklerG darauf hinweisen, dass aufgrund wiederkehrender Geschäftsbeziehungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer vorliegt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass Anfragen nur unter Angabe des vollständigen Namens, der Wohnadresse und der Telefon-Nummer bearbeitet werden können.

LAGE:

Die „Perle der Alpen“

Hinterstoder, ein Ort mit Knapp 1.000 Einwohnern liegt auf 599 m Höhe im Traunviertel, im Süden Oberösterreichs an der Grenze zur Steiermark und ist Oberösterreichs Ski-Weltcup-Ort und Ganzjahres-Urlaubsgemeinde

Skigebiet Hinterstoder - auf den Spuren der Weltcup-Stars

Wintersport wird in Hinterstoder groß geschrieben. Seit 1986 finden in Hinterstoder im Rahmen des Alpiner Skiweltcup-Weltcuprennen statt. Seitdem wurden 4 Super-G, 10 Riesenslalom, 3 Slalom und 1 Alpine Kombination ausgetragen.

Hinterstoder ist Mitglied der Vereinigung Alpine Pearls, die sich für umweltfreundlichen und nachhaltigen Tourismus einsetzt.

Das Skigebiet Hinterstoder reicht bis auf 2.000 Meter Seehöhe und bietet Wintersportlern somit ein besonders hohes Maß an Schneesicherheit auf 40 abwechslungsreichen Pistenkilometern.

NEU im Winter 2022/23: Die neue Topmoderne 10er Hössbahn mit neuem Standort am großen Seilbahnparkplatz und erhöhter Förderkapazität.

Doch auch im Sommer gilt Hinterstoder als Erholungs- und Freizeitparadies. Viele Wanderwege und Naturschönheiten wie der Schiederweiher, die Polsterlucke oder der Strumboding-Wasserfall sprechen für sich.

Das Stodertal bietet auf abwechslungsreichen und perfekt ausgebauten Wanderwegen mit einer Gesamtlänge von mehr als 200 Kilometern ein genussvolles Wandervergnügen

Hinterstoder trifft mit seinen Mountainbike- und Fahrrad-Runden mit Sicherheit auch Ihren Geschmack, bieten diese doch neben der sportlichen Herausforderung und scheinbar unbegrenztem Naturgenuss auch die Möglichkeit, etwas gemütlicher an das Radeln heranzugehen.

Golfregion Pyhrn-Priel:

Atemberaubende Bergkulissen markanter Zweitausender, gepaart mit einer top-modernen 18-Loch – par 72 – Golfanlage – das entspricht einem genussvollen Golfen rund um das landschaftlich reizvolle Edlbacher Moor nahe Windischgarsten.

Der Golfclub Dilly in Windischgarsten Pyhrn-Priel beherbergt einen mit Platzreife und Mitgliedschaft zu bespielenden 18-Loch Golfplatz.

Die SaisonCard für Einheimische, Tagesausflugsgäste und Freunde der Region bietet den kostenlosen Zugang zu zahlreichen Angeboten in der gesamten Region und das so oft Sie möchten.

- sämtliche Bergbahnen der Region
- geführte Erlebniswanderungen
- Hallenbäder & Freibäder
- freien Eintritt in die Museen der Region
- kostenlose Kirchenführungen und Ortsführungen
- und vieles mehr...

---

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| price:           | <b>€ 485,310.-</b>     |
| operating costs: | <b>€ 198.-</b>         |
| Buyer's comm.:   | <b>3% plus 20% VAT</b> |

---

|               |                                    |
|---------------|------------------------------------|
| Living area:  | <b>approx. 69.33 m<sup>2</sup></b> |
| terrace area: | <b>13 m<sup>2</sup></b>            |
| Cellar area:  | <b>2 m<sup>2</sup></b>             |

---

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| move-in as of:            | <b>jederzeit</b>                 |
| room:                     | <b>2</b>                         |
| Bathroom:                 | <b>1</b>                         |
| toilet:                   | <b>1</b>                         |
| Cellar:                   | <b>Yes</b>                       |
| parking space:            | <b>1</b>                         |
| Elevator:                 | <b>Yes</b>                       |
| number of terraces:       | <b>1</b>                         |
| heating:                  | <b>granulat biomass</b>          |
| year of construction:     | <b>approx. 2022</b>              |
| floor levels:             | <b>1</b>                         |
| floor:                    | <b>1</b>                         |
| orientation:              | <b>SO</b>                        |
| Energy index:             | <b>47.8 kWh/(m<sup>2</sup>a)</b> |
| heating demand class:     | <b>B</b>                         |
| Energy efficiency factor: | <b>0.82</b>                      |
| Energy class factor:      | <b>A</b>                         |

---

**Location:** Panoramic location; **Features:** New building

---



