SELFIMMO

Blockhaus Grimmingblick

148,17 m² • 2018 • Einfamilienhaus

Haus • 8960 Öblarn

ObjektNr.: 259

669.000 €



SELFIMMO

Daten im Überblick

PLZ	**8960**
Ort	**Öblarn**
Wohnfläche	**148,17 m²**
Baujahr	**2018**
Zimmeranzahl	**4**
Grundfläche	**862 m²**
Zustand	**Neuwertig**
Böden	**Fliesen, Parkett**
Heizung	**Kachelofen, Elektro-/Infrarotheizung, Solar**
Verfügbarkeit	**Nach Vereinbarung**
Balkon	**22,05 m²**
Terrasse	**56,19 m²**
Verkaufspreis	**669.000 €**
Käuferprovision	**3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**
Anbieter	**WATEK Homes GmbH, konzessionierter Immobilienmakler**

Ausstattung

- Carport
- Teilmöbliert

- Freiparkplatz
- Abstellraum

Energiekennzahlen

HWB	**58 kWh/(m²·a)**
HWB-Klasse	**C**
fGEE	**0,69**
fGEE-Klasse	**A+**

HWB-Klasse

A++	A+	A	B	**C**	D	E	F	G

fGEE-Klasse

A++	**A+**	A	B	C	D	E	F	G

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein neuwertiges, hochwertiges Holzblockhaus in der malerischen Gemeinde Niederöblarn (Bezirk Liezen, Steiermark).
Mit einer geplanten Netto-Wohnfläche von 148,17 m², aufgeteilt auf zwei gut durchdachten Ebenen, bietet dieses Einfamilienhaus viel Platz zum Entfalten. Ein absolutes Highlight und seltenes Privileg in dieser Region: Die Immobilie ist offiziell als Zweitwohnsitz nutzbar!
Das Haus besticht im Innenbereich durch sichtbare Holzstrukturen, die ein unvergleichlich behagliches und gesundes Raumklima schaffen. Der offene Wohn-Ess-Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses. Hier sorgen ein gemütlicher Kachelofen sowie ein praktischer Tischherd für wohlige Wärme und echte Hüttenatmosphäre an kalten Wintertagen.
Dank einer modernen Photovoltaikanlage (5,2 kWp) mit einem großen 15 kW Speicher und einer Warmwasser-Aufbereitung über Flächenkollektoren leben Sie hier kosteneffizient. Die extrem niedrigen Betriebskosten (ca. 73 € Betriebskosten + 48 € Strom für einen 2-Personen-Haushalt) sprechen für sich.
Das ca. 862 m² große Grundstück liegt in einer idyllischen, leicht erhöhten Hanglage und bietet einen atemberaubenden Panoramablick auf die umliegende Bergwelt – ein Ausblick, der zu jeder Jahreszeit fasziniert. Der Außenbereich überzeugt mit einer riesigen, umlaufenden Terrasse, einem weitläufigen Balkon im Obergeschoss und einem komfortablen Doppel-Carport + 2 Stellplätze im Freien.

Eckdaten & Fakten im Überblick

- Objekttyp: Einfamilienhaus (Holzblockhaus)
- Bautyp: Neubau / Neuwertig
- Gesamte Wohnfläche (Netto): 148,17 m² (EG: 81,81 m² | DG: 66,36 m²)
- Grundstücksfläche: 862 m²
- Terrassenfläche: 56,19 m² (umlaufend, teils überdacht)

• Balkonfläche: 22,05 m²
• Zimmer / Bäder / WCs : 4 Zimmer / 2 Bäder / 2 WCs
• Stellplätze: 4 (davon Doppel-Carport)
• Verfügbarkeit: Nach Vereinbarung
• Zustand / Status: Zweitwohnsitzfähig

* Energieausweis: HWB: C (58 kWh/m²a) | fGEE: A+ (0,69) (Gültig bis 04.10.2027)

Unschlagbar niedrige monatliche Fixkosten (Basis 2-Personen-Haushalt):

* Betriebskosten: nur 72,98 € (inkl. Kanal, Müll, Wasser, Rauchfangkehrer)
* Stromkosten: nur 48,00 € (dank PV & Speicher)

Detaillierte Raumaufteilung nach offiziellen Plänen: Erdgeschoss (EG) – Nettonutzfläche: 81,81 m²

* Kochen / Essen / Wohnen (35,25 m²): Das großzügige, offene Zentrum des Hauses mit Kachelofen, traditionellem Tischherd und mehreren Ausgängen zur Terrasse.
* Schlafzimmer (16,62 m²): Geräumiges Elternschlafzimmer mit direktem, privatem Ausgang auf die Terrasse.
* Diele / Eingangsbereich (11,72 m²): Zentraler, einladender Flur mit viel Platz für Garderobenelemente.
* Badezimmer (9,27 m²): Komfortabel dimensioniert, ausgestattet mit Badewanne und Dusche.
* HWR / Technikraum (6,95 m²): Praktischer Wirtschaftsraum für Waschmaschine, Trockner und die Haustechnik.
* Separates WC (2,00 m²): Komfort-Gäste-WC mit Handwaschbecken direkt im Eingangsbereich.
* Außenbereich Erdgeschoss: Umlaufende Terrasse mit 56,19 m² (Holzoberfläche).

Dachgeschoss (DG) – Nettonutzfläche: 66,36 m²

* Galerie (26,74 m²): Eine lichtdurchflutete Wohlfühloase mit hoher Sichtdachstuhl-Decke. Ideal nutzbar als zweites Wohnzimmer, Lese-Ecke oder exklusiver Arbeitsplatz – mit direktem Zugang zum Balkon.
* Zimmer 1 (17,12 m²): Großes, helles Gäste- oder Kinderzimmer mit Blick ins Grüne.
* Zimmer 2 (13,96 m²): Ein weiteres, flexibel nutzbares Schlaf-, Kinder- oder Hobbyzimmer.
* Abstellraum / Schrankraum (6,36 m²): Perfekt als begehbarer Kleiderschrank oder für zusätzlichen Stauraum.
* Badezimmer / WC (4,18 m²): Zweites vollwertiges Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und WC.
* Außenbereich Dachgeschoss: Großer Aussichtsbalkon mit 22,05 m² (Holzoberfläche).

Außenbereich & Garten

* Malerischer Garten: Ein saftig grüner, gepflegter Rasen umgibt das Haus.
* Doppel-Carport und 2 Stellplätze .

Lage

Die Lage: Ein Paradies für Sport, Natur & Erholung
Das Haus befindet sich in Niederöblarn im steirischen Ennstal, eingebettet in eine der begehrtesten Urlaubs- und Freizeitregionen Österreichs. Die Lage bietet die perfekte Balance aus absoluter Ruhe, ländlicher Idylle und sportlicher Aktivitäten.

* Wintersport der Extraklasse: Die Galsterbergalm in Pruggern erreichen Sie in gut 15 Autominuten, die Riesneralm in rund 25. Die Schladminger 4-Berge-Skischaukel beginnt mit dem Hauser Kaibling nach rund 25 Minuten, die Planai in Schladming liegt rund 30 Autominuten entfernt.
* Golf-Hotspot: Für Golfliebhaber stehen gleich drei exzellente Clubs in unmittelbarer Nähe zur

Auswahl: der Golfclub Schladming-Dachstein, der GCC Ennstal in Weißenbach sowie der exklusive Golf- & Countryclub Schloss Pichlarn.
* Action & Wellness: Die spektakuläre Zipline am Stoderzinken sorgt für Nervenkitzel, während das nahegelegene Grimming Thermen Resort in Bad Mitterndorf perfekte Entspannung bietet.
* Ausflugsziele direkt vor der Tür: Ob idyllische Badeseen, ausgedehnte Bergwanderungen im Sommer oder die faszinierende Eiswelt am Dachstein-Gletscher: Die Region bietet das ganze Jahr über Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Sonstiges

Heizung und Energie

Beheizt wird das Haus über den Kachelofen im offenen Wohnbereich und den Tischherd in der Küche, beide mit Holz befeuert. Für die Übergangszeit stehen zusätzlich Infrarotpaneele zur Verfügung. Eine Zentralheizung ist nicht vorhanden. Das Warmwasser bereiten Flächenkollektoren auf, unterstützt von der Photovoltaikanlage mit 5,2 kWp und einem Speicher mit 15 kW.

Betriebskosten

Für einen Zweipersonenhaushalt nennt der Eigentümer rund 73 Euro Betriebskosten im Monat, darin enthalten sind Kanal, Müll, Wasser und Rauchfangkehrer, dazu rund 48 Euro für Strom.

Stellplätze

Doppelcarport und zwei zusätzliche Stellplätze im Freien.

Anbindung

Die Haltestelle Niederöblarn an der Ennstalbahn liegt rund einen Kilometer entfernt. Nach Graz bestehen mehrmals täglich umsteigefreie Verbindungen in gut zwei Stunden, Salzburg ist in rund

zwei Stunden erreichbar. Gröbming erreicht man in etwa 15 Fahrminuten, Liezen in 25, Schladming in gut 30.

Übergabe

Nach Vereinbarung.

Impressionen































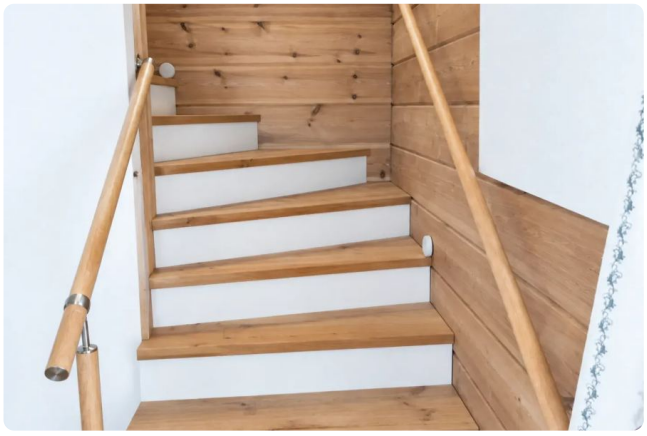



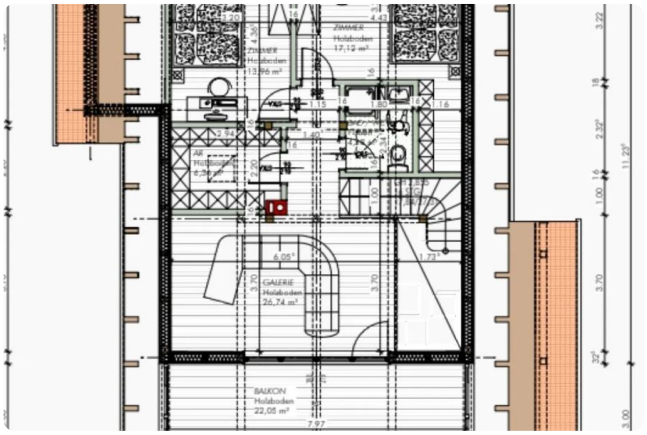

SELFIMMO

Finanzierung

Unverbindliche Beispielrechnung zur möglichen monatlichen Kreditrate für diese Immobilie.

IN PARTNERSCHAFT MIT
KREDIT ANGEBOT
VERGLEICH, ANALYSE & ABSICHERUNG

Kaufpreis	**669.000 €**
Kaufnebenkosten (ca. 10,9 %)	**72.921 €**
Grunderwerbsteuer (3,5 %)	23.415 €
Grundbucheintragung (1,1 %)	7.359 €
Vertragserrichtung / Notar (1,5 %)	10.035 €
Maklerprovision inkl. USt (3,6 %)	24.084 €
Pfandrechtseintragung (1,2 %)	8.028 €
Gesamtkosten	**741.921 €**

Beispielrechnung bei fixem Sollzins 3,5 % p. a. und 35 Jahren Laufzeit, für zwei Eigenkapital-Szenarien:

Szenario	20 % Eigenkapital	50 % Eigenkapital
Eigenkapital	**148.384 €**	**370.961 €**
Kreditbetrag (Fremdkapital)	**593.537 €**	**370.961 €**
Voraussichtliche monatliche Rate	**2.453 €**	**1.533 €**

Unverbindliche Beispielrechnung, kein Angebot und keine Finanzierungszusage. Berechnet mit fixem Sollzins 3,5 % p. a., 35 Jahren Laufzeit und rund 10,9 % pauschalen Kaufnebenkosten, ohne Berücksichtigung von Spesen und individueller Bonität. Die tatsächlichen Konditionen hängen von Bank, Bonität und Objekt ab. Erstellt in Partnerschaft mit unserem Finanzierungspartner kredit-angebot.at.

SELFIMMO

Dein Kauf mit SELFIMMO

Der Eigentümer verkauft diese Immobilie über SELFIMMO, den Digitalen Makler der WATEK Homes GmbH. Die Besichtigung macht der Eigentümer selbst, er kennt die Immobilie am besten. Die Provision ist so hoch wie bei einem Kauf über einen klassischen Makler üblich.

Das ist im Kauf über SELFIMMO enthalten

Geprüfte Unterlagen
Ein Makler hat das Inserat und Unterlagen wie Grundbuchauszug und Energieausweis vor der Freigabe geprüft. Du bekommst sie mit dem Exposé.

Persönlicher Ansprechpartner
Mit Fragen zum Objekt, zum Ablauf und zu den Nebenkosten erreichst du bei SELFIMMO einen Menschen am Telefon.

Digitales Kaufanbot
Dein Kaufanbot ist verbindlich und digital unterschrieben. Beim Ausfüllen helfen wir dir.

Vom Vertrag bis zur Übergabe
SELFIMMO koordiniert den Kaufvertrag mit Rechtsanwalt oder Notar, begleitet Treuhand und Grundbuch und bereitet das Übergabeprotokoll vor.

Die Provision

> 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Maßgeblich ist der tatsächliche Kaufpreis. Fällig wird die Provision, sobald der Kaufvertrag rechtswirksam ist. Der Verkäufer zahlt keine Provision.

Dein Weg zum Kauf

1
Besichtigung
Der Eigentümer zeigt dir die Immobilie selbst.

2
Kaufanbot
Passt alles, gibst du dein Kaufanbot digital über SELFIMMO ab.

3
Kaufvertrag
Rechtsanwalt oder Notar errichtet den Vertrag, der Kaufpreis läuft über ein Treuhandkonto.

4
Übergabe
Zustand und Zählerstände haltet ihr im Übergabeprotokoll fest.

Dein Ansprechpartner bei SELFIMMO

Mit dem vollständigen Exposé bekommst du deinen persönlichen Ansprechpartner bei SELFIMMO mit direkter Telefonnummer.

SELFIMMO vermittelt im Auftrag des Verkäufers und ist nur für ihn tätig. Für deine Fragen zu Ablauf, Unterlagen und Nebenkosten hast du trotzdem einen Ansprechpartner bei uns.

SELFIMMO

Kontakt

SELFIMMO

WATEK Homes GmbH

Hofau 7

4650 Lambach, Österreich

Tel.: +43 7245 27699

E-Mail: office@selfimmo.at

Web: selfimmo.at

Firmenbuch FN 652233 t, Landesgericht Wels

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Exposé ist unverbindlich und ersetzt keinen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.