



**COZY**  
ALPINE  
**HOME**

SONNWIESE - Merzedersiedlung 11 - Top 9 | 4582 Spital am Pyhrn



## Willkommen im Cozy Alpine Home

Willkommen in Ihrem neuen Cozy Alpine Home in einer der beeindruckendsten Naturlandschaften Oberösterreichs, der Pyhrn-Priel-Region. Hier, in der Gemeinde Spital am Pyhrn, verbirgt sich in der modernen Wohnanlage Sonnwiese eine stilvolle Penthouse-Wohnung mit beeindruckendem Alpenblick- perfekt für Bergliebhaber.

**79,78 m<sup>2</sup>, optimal aufgeteilt in helle, freundliche Räume. Viel Platz für individuelle Gestaltung. Inklusive Carport, zweiter Parkplatz und Balkon.**





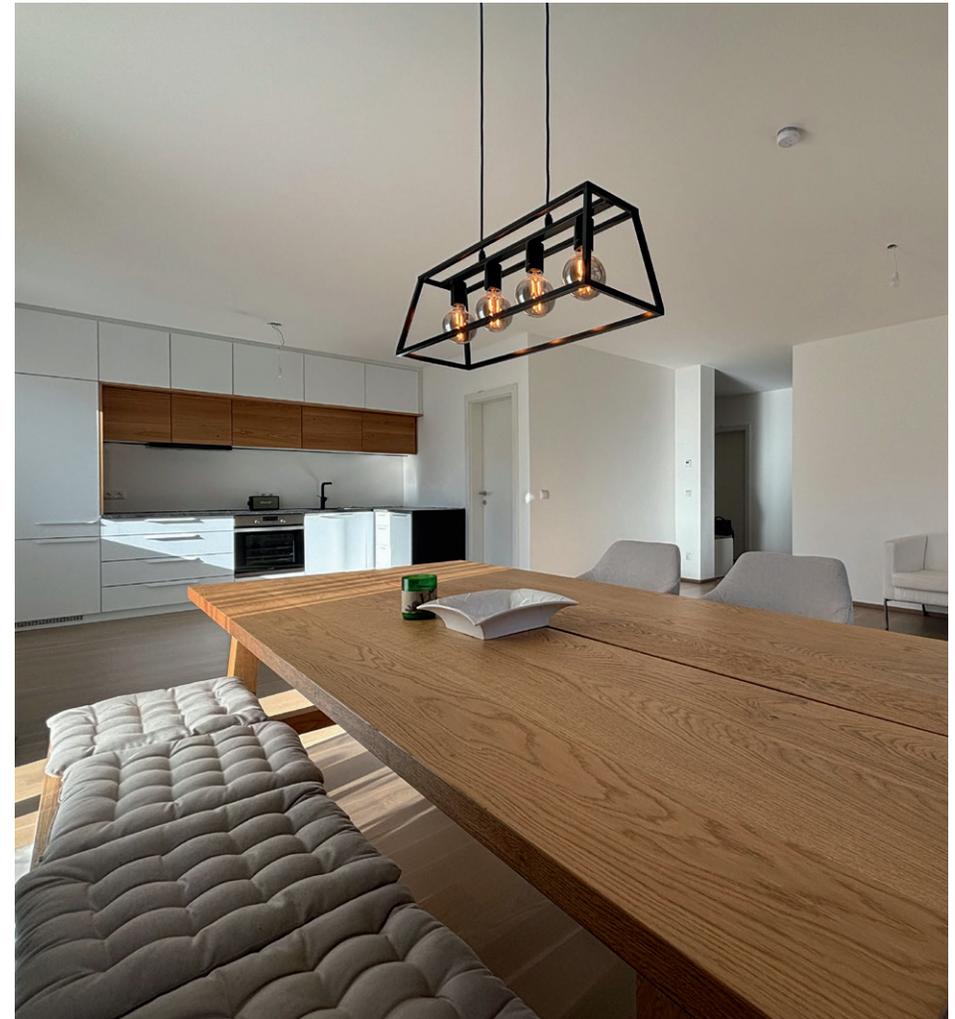
## Gemütlichkeit in Hülle und Fülle

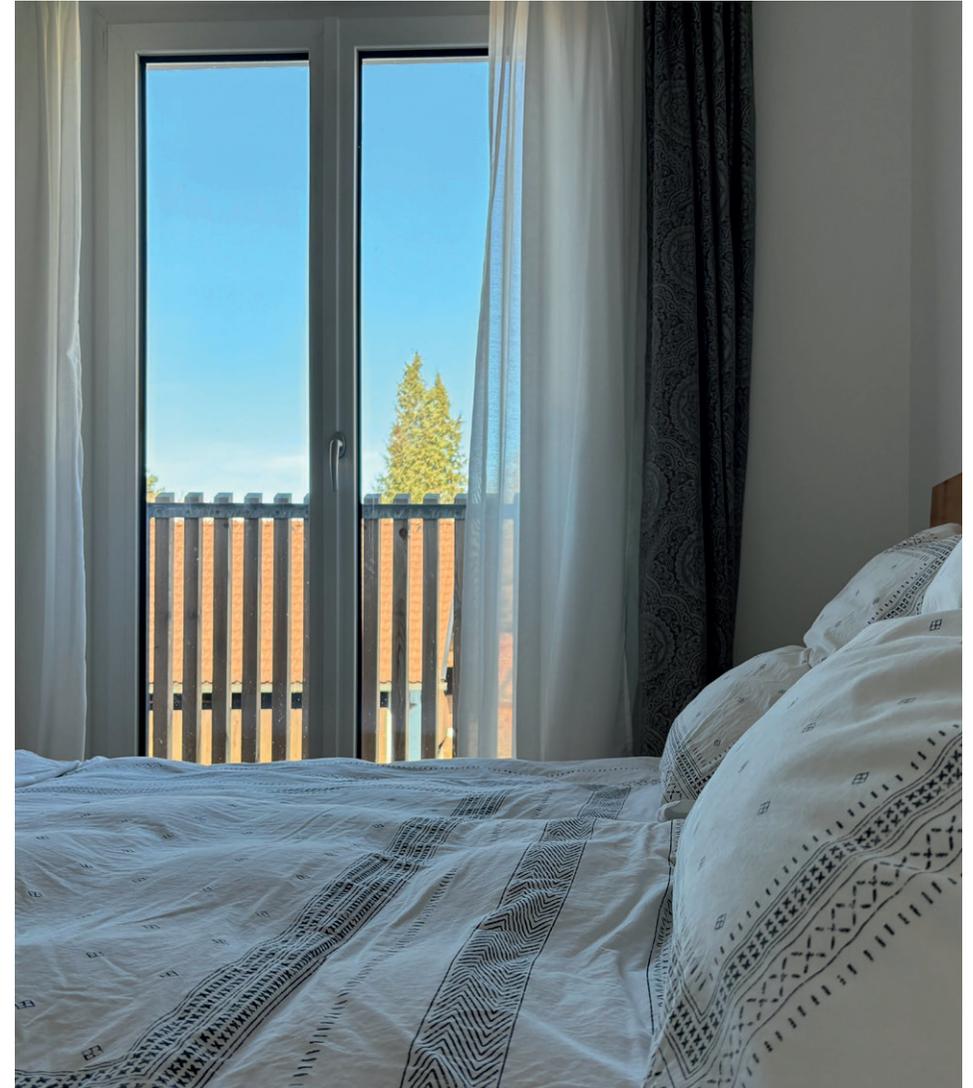
Auf 79,78 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein moderner, lichtdurchfluteter und gemütlicher Wohnraum mit 3 Zimmern, einem modernen Bad, einem separaten WC und einem Abstellraum. Die Dachgeschosswohnung mit Südausrichtung bietet einen großzügigen, überdachten Balkon mit atemberaubendem Bergblick. Holzelemente in der Fassade verleihen dem Balkon einen einladenden Charme und laden dazu ein, kuschelige Outdoor-Ecken zu gestalten. Dank der großen Fensterfronten holen Sie sich die Alpen direkt in Ihr Zuhause – ein Highlight, das sowohl im Sommer als auch im Winter für beeindruckende Ausblicke sorgt.

## Hoher Komfort trifft auf moderne Architektur

Nicht nur das gesamte Gebäude besticht durch eine moderne Architektur mit vielen Holzelementen, auch die Wohnung selbst überzeugt durch stilsicheres Design. Sie ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine moderne Küche mit erstklassigen Einbaugeräten. Einziehen und sofort genießen – hier wird Wohnkomfort großgeschrieben. In den Wohnräumen sorgen hochwertige Echtholz-Parkettböden für ein exklusives Ambiente. Die Sanitärräume sind hell, modern und mit großen, hochwertigen Fliesen ausgestattet.

Zu Ihrer geräumigen Wohnoase gehört auch ein Carportstellplatz, der besonders im verschneiten Winter von Vorteil ist. Ein weiterer Außenparkplatz rundet das Angebot ab. Für ausreichend Stauraum ist ebenfalls gesorgt: Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Alpen-Immobilie.

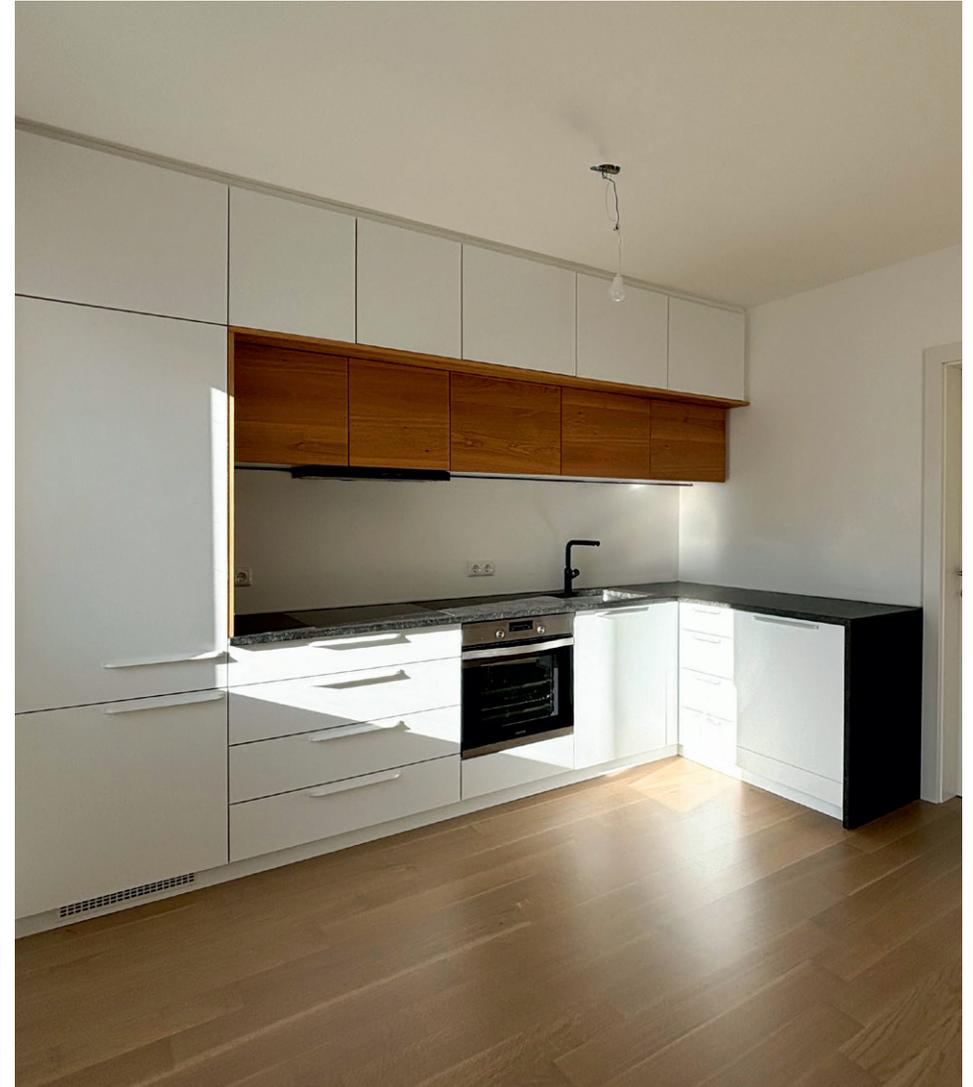






## Highlights

- **Niedrigenergiebauweise**
  - **Ziegel-Massivbau**
  - **Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe**
  - **Gemeinschafts-Photovoltaikanlage**
  - **3-Scheibenverglasung**
- 
- **Offener großzügiger Wohnbereich**
  - **Große Fenster**
  - **Moderne Architektur**
  - **Großer Balkon mit Ausblick**
  - **Elektrische Raffstores**
  - **Echtholz-Parkettböden**
  - **Carport**
  - **Zweiter Parkplatz**
- 
- **Urlaubsregion Pyhrn-Priel**
  - **Bergblick**
  - **Ortszentrum fußläufig erreichbar**
  - **Sehr gute Infrastruktur**
  - **Direkter Anschluss an die A9 Pyhrn Autobahn und Pyhrn-Bahnstrecke**







## Grundriss

Vorraum: ca. 7,74 m<sup>2</sup>

WC: ca. 1,98 m<sup>2</sup>

Abstellraum: ca. 2,80 m<sup>2</sup>

Wohnküche: ca. 35,70 m<sup>2</sup>

Zimmer: ca. 11,34 m<sup>2</sup>

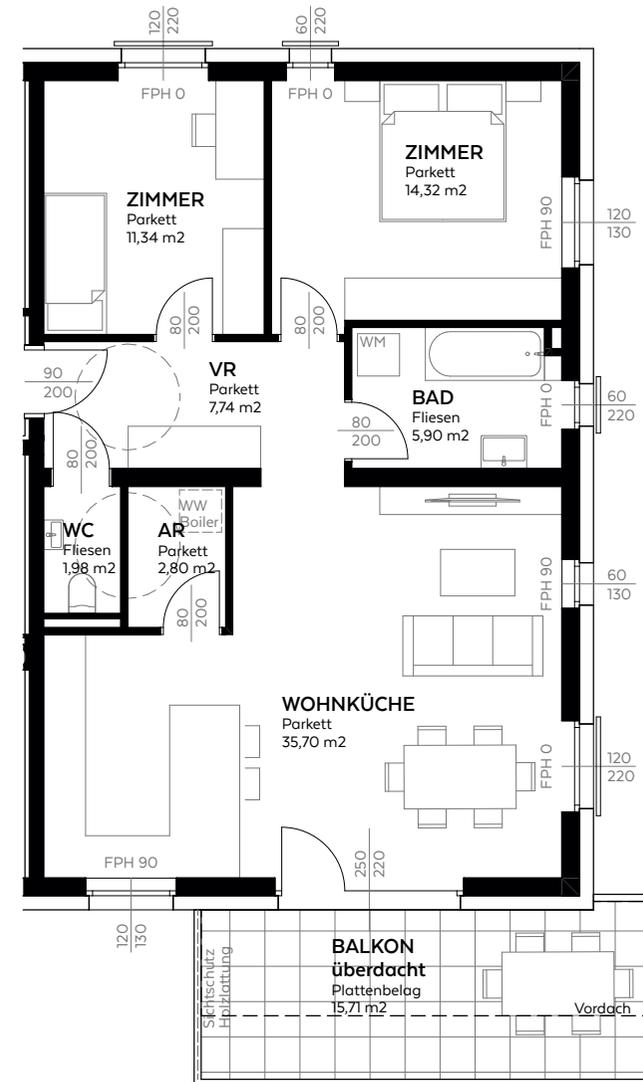
Zimmer: ca. 14,32 m<sup>2</sup>

Bad: ca. 5,90 m<sup>2</sup>

**GESAMT: ca. 79,78 m<sup>2</sup>**

Balkon: ca. 15,71 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 5,18 m<sup>2</sup>





## Kaufpreis

# EUR 350.000,-

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

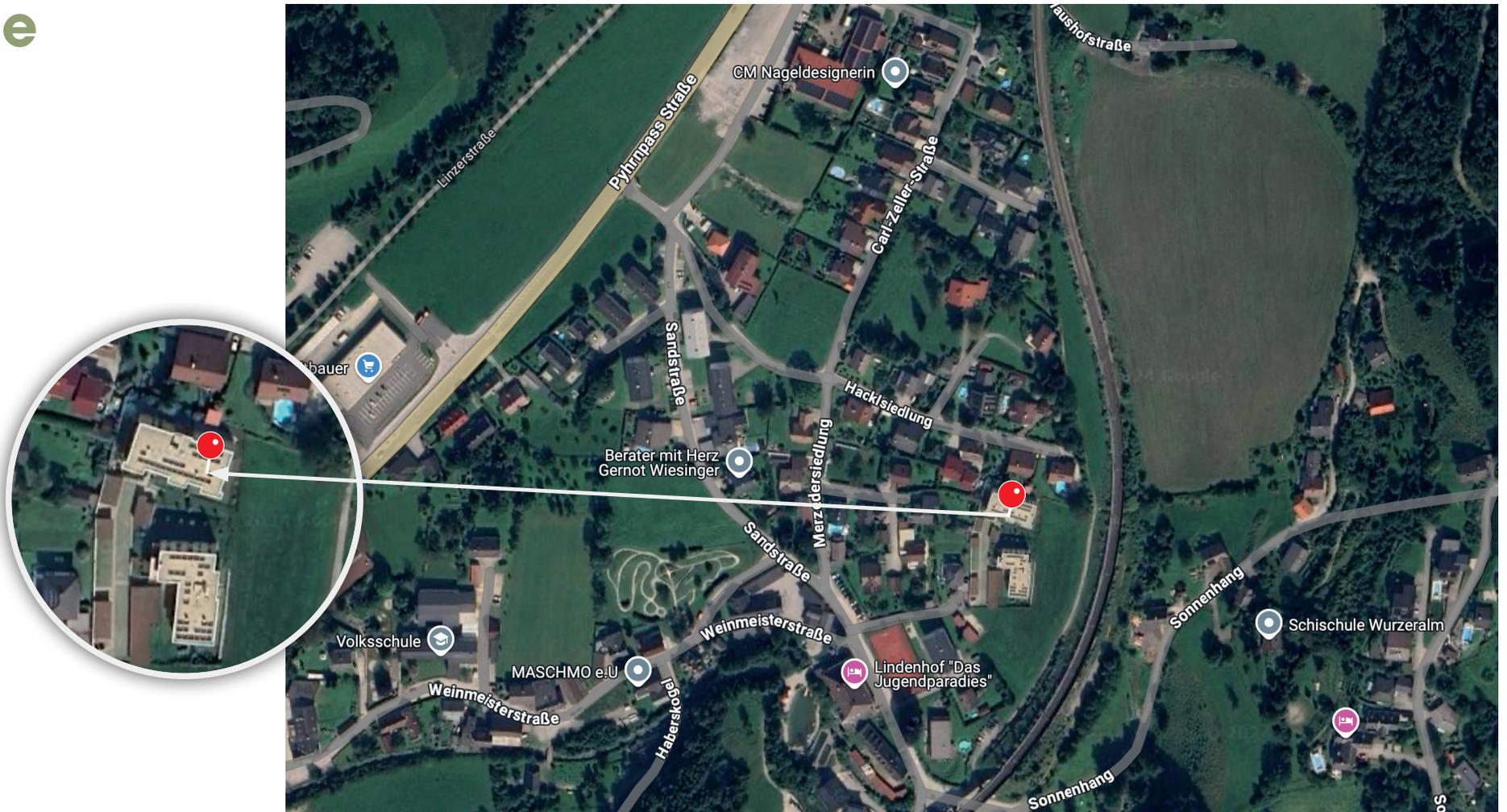
zuzüglich EUR 20.000,- Küchenablöse

BETRIEBSKOSTEN	BRUTTO
Rücklage	EUR 35,60
Betriebskosten	EUR 176,22
Heizkosten	EUR 95,71
<b>GESAMT</b>	<b>EUR 307,53</b>



ENERGIEAUSWEIS	GRUNDBUCH
HWB 48,6 Energieklasse: B	KG 49410   EZ 782
$f_{GEE}$ 0,65 Energieklasse: A+	GST-NR 273/9

# Lage





## Entfernungen

Kindergarten 0,55 km	.....	
Apotheke 8,27 km	.....	
Arzt 1,53 km	.....	
Bahnhof 1,03 km	.....	
Volksschule 0,55 km	.....	
Nahversorger 0,66 km	.....	
Gastronomie 0,57 km	.....	
Fitnessstudio 0,40 km	.....	
Freizeitanlage 1,33 km	.....	

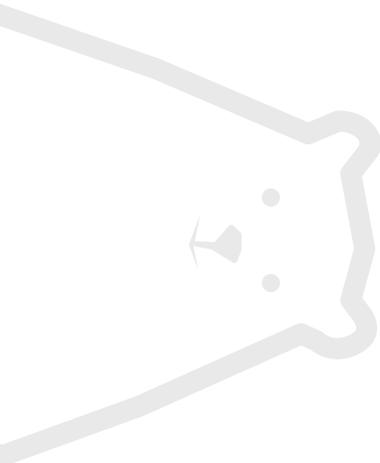
# Spital am Pyhrn

108,89 km<sup>2</sup> / 2.284 Einwohner\*innen

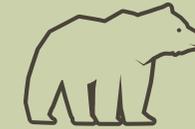
Spital am Pyhrn ist eine malerische Gemeinde in Oberösterreich, eingebettet in die beeindruckende Berglandschaft der nördlichen Kalkalpen. Die Region liegt im Pyhrn-Priel-Gebiet und ist bekannt für ihre unberührte Natur, zahlreiche Wander- und Skimöglichkeiten sowie kulturelle Highlights. Besonders sehenswert ist die barocke Stiftskirche, ein architektonisches Juwel, das dem Ort seinen Namen verleiht. Spital am Pyhrn dient als idealer Ausgangspunkt für Outdoor-Aktivitäten wie Klettern, Radfahren und Langlaufen. Dank seiner Lage am Pyhrnpass war der Ort historisch ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und bietet auch heute noch eine entspannte Atmosphäre für Erholungssuchende.



# KONTAKT



“ Jetzt gleich  
Beratungsgespräch  
vereinbaren!



immobilien  
bär

Stefan Artmayr

M +43 664 92 53 493

E stefan.artmayr@immobaer.at

Bürozeiten:  
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26  
A-4701 Bad Schallerbach

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.