



## ***Idyllisches Chalet im Ötscher Skigebiet***

**Objekt:** P669

*8 Zimmer/ Sauna, Dampfbad / 2 Bäder/ 4 WC / Ruhe Lage*

**Adresse:** 3295 Lackenhof, Raneck

**Kaufpreis:** nach Anfrage + Nebenkosten

- Grunderwerbsteuer: 3.5 %
- Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht): 1.1%
- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren: nach Vereinbarung
- Maklerprovision: 3 % + 20% Ust.





|                         |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
| <i>Immobilientyp</i>    | <i>Haus</i>                        |
| <i>Zustand</i>          | <i>sehr gut</i>                    |
| <i>Frei ab</i>          | <i>sofort</i>                      |
| <i>Betriebskosten</i>   | <i>ca. € 200/ Monat</i>            |
| <i>Stromkosten</i>      | <i>ca. € 8.000 / Jahr</i>          |
| <i>Wohnfläche ca.</i>   | <i>478 m<sup>2</sup></i>           |
| <i>Grundstückfläche</i> | <i>1006 m<sup>2</sup></i>          |
| <i>Keller</i>           | <i>ja</i>                          |
| <i>Zimmer</i>           | <i>8</i>                           |
| <i>Badezimmer</i>       | <i>3</i>                           |
| <i>Terrassen</i>        | <i>2</i>                           |
| <i>WC</i>               | <i>4</i>                           |
| <i>Heizungsart</i>      | <i>Wärmepumpe, Fußbodenheizung</i> |
| <i>Stellplatzart</i>    | <i>Garage</i>                      |
| <i>HWB-Wert</i>         |                                    |
| <i>HWB-Klasse</i>       |                                    |





*Jedes Haus hat eine Geschichte.*

*Und die Geschichte dieses speziellen Hauses begann vor über 300 Jahren. Es wurde immer wieder umgebaut und verändert. Und erst vor wenigen Jahren wurde es in ein repräsentatives Alpenchalet mit modernen Einrichtungen und technischer Ausstattung auf höchstem Niveau verwandelt. Das Wichtigste an diesem Haus ist jedoch, dass es sowohl innen als auch außen nur aus natürlichen Materialien besteht. Die Inneneinrichtung besteht aus verschiedenen Holz- und Steinarten. Ihre harmonische Kombination schafft eine Atmosphäre der Behaglichkeit und Wärme.*

*Zedernholz verleiht dem Haus ein ausgeprägtes dunkles, tiefes, leicht würziges, holziges Aroma. Die Fichte hat ein duftendes, harziges und entspannendes Aroma.*

*Darüber hinaus liegt das Haus in einem geschützten alpinen Waldgebiet auf einer Höhe von ca. 900 Metern über dem Meeresspiegel. Reinste Bergluft, Quellwasser, sonnige Lage, herrliche Ausblicke, sanfte, beruhigende Geräusche und Stimmen des Waldes runden die Idylle des Hauses ab.*

### **Das Chalet ist in 3 Ebenen unterteilt.**

#### **Erdgeschoss:**

*Auf dieser Ebene befindet sich ein Eingang mit Garderobe und Gästetoilette. Es gibt auch ein geräumiges Wohnzimmer, eine gemütliche Küche-Esszimmer mit Weinkeller. Beide Räume haben einen offenen Kamin und direkten Zugang zur Terrasse. Es gibt auch einen direkten Zugang zum Wellnessbereich des Hauses mit Sauna, Dampfbad, Ruheraum und Terrasse.*

#### **Obergeschoss:**

*Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, 2 Bäder und eine geräumige Galerie mit zentralem Zugang zu allen Schlafzimmern und dem Kamin.*

#### **Untergeschoss:**

*Im Untergeschoss befinden sich eine Garage, ein Hauswirtschaftsraum und ein Technikraum.*

### **AUSRÜSTUNG**

- 2 Kamine
- Weinkeller
- Sauna
- Dampfbad
- Wärmepumpe für Heizung und Solarpaneele
- Zugang zur Garage und zu den Terrassen mit Fußbodenheizung.

*Die Möbel, Beleuchtungskörper und dekorativen Elemente sind maßgefertigt oder Antiquitäten.*

### **LAGE**

*Mitten in den Alpen gelegen, besticht das Bergdorf sowohl im Sommer als auch im Winter durch seine Idylle. Supermärkte, Skilifte und verschiedene Restaurants sind mit dem Auto in ca. 10-20 Minuten bequem zu erreichen.*

*Auch die Lage des Lakenhofs ist optimal:*

*Der Flughafen Wien ist in etwa zwei Stunden mit dem Auto zu erreichen. Um in die ungarische oder slowakische Hauptstadt zu gelangen, braucht man zwischen 2,5 und 4 Stunden mit dem Auto. Die gleiche Zeit wird benötigt, um Salzburg bzw. München zu erreichen.*





Vorher-Nachher-Foto

















































