



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 226128

erstellt am : 18.05.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1495000€

Straße: Sonnberg

5722 Niedernsill

Salzburg Österreich

## Kontaktinformationen:

Klaus Schober

Tel:

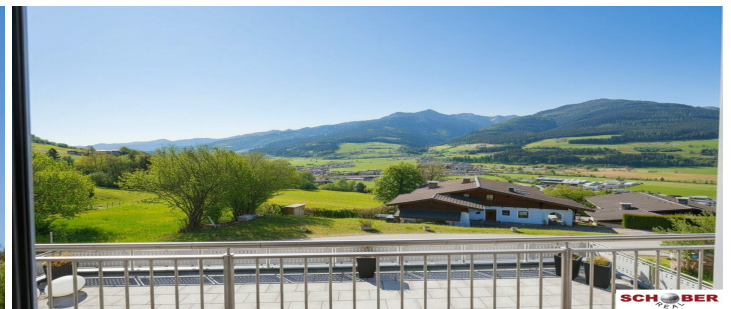
wien@schober-real.at

Wohnfläche: 195m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 360m<sup>2</sup>

Grundfläche: 818m<sup>2</sup>

## Designer Residenz mit Logenplatz



**\*\*\* ACHTUNG: DIESES OBJEKT HAT KEINE ZWEITWOHNSITZ-WIDMUNG UND KANN DAHER NUR ALS HAUPTWOHNSITZ ERWORBEN WERDEN \*\*\***

Luxuriöse Residenz mit Logenplatz-Panorama in Niedernsill Wo moderner Luxus auf die majestätische Kulisse der Tauern und die Nationalparkregion trifft!

Niedernsill besticht durch seine zentrale Lage im Oberpinzgau, eingebettet zwischen den imposanten Gipfeln der Hohen Tauern und den sanften Grasbergen. Der Ort verbindet dörfliche Idylle mit der unmittelbaren Nähe zu den internationalen Tourismus-Hotspots Zell am See und Kaprun. Am begehrten Sonnenhang von Niedernsill ? dem Sonnberg ? erwartet Sie ein

Domizil der Extraklasse. Diese moderne Architektur-Perle besticht durch ihre unverbaubare Aussicht, eine kompromisslose Lichtführung und ein Wohngefühl, das Freiheit neu definiert. Dank der unverbaubaren Hanglage genießen Sie ein Panorama, das von den Gipfeln der Hohen Tauern bis weit ins Tal reicht ? Tag für Tag, Logenplatz inklusive. Privatsphäre auf höchstem Niveau!  
RAUMAUFTEILUNG: OBERGESCHOSS ? Rückzug & Weitblick Drei stilvolle Schlafzimmer bieten Ruhe und Privatsphäre. Die innenliegende gemütliche Leseecke ist der ideale Ort, um bei einem Buch den Blick in die Berge schweifen zu lassen. Das Master-Bad ist eine wahre Wellness-Oase mit Doppelwaschbecken, freistehender Badewanne und einer modernen Brauselandschaft.  
ERDGESCHOSS ? Offenes Wohnen Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Eine raumhohe Fensterfront über die gesamte Breite des Hauses holt die beeindruckende Bergwelt direkt in Ihr Wohnzimmer mit Zugang/Ausgang auf die ca. 75 m<sup>2</sup> große Panoramaterrasse ? Ihr privater Aussichtspunkt, geschützt durch eine großzügige Markise. Im 60 m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich genießen Sie gemütliche Abende vor dem drehbaren Design-Holzofen, der wohlige Wärme und Atmosphäre verspricht. Die offene, moderne Küche samt Einbaugeräten lässt keine kulinarischen Wünsche offen. Ein weiteres Schlafzimmer sowie ein großes Badezimmer mit WC und Brause bieten Komfort auf einer Ebene.  
UNTERGESCHOSS ? Technik & Komfort Das Untergeschoss bietet weit mehr als nur Stauraum. Neben einer Doppelgarage, dem Heizungs- und Technikraum, einem Skikeller und einer Werkstatt befindet sich hier ein charmantes Gäste-Apartment mit eigenem Holzofen ? ideal für Freunde oder als Einliegerwohnung. Nach einem Tag in den Bergen regenerieren Sie sich in der hauseigenen Infrarotsauna mit angeschlossener Dusche und WC.  
Das energetische Konzept ist zukunftsorientiert: Eine kosteneffiziente Öl-Zentral-Fußbodenheizung wird durch ein integriertes Lüftungssystem und eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung unterstützt.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige ca. 40 m<sup>2</sup> große Garage mit 2 elektrischen Toren und zusätzliche Aussenstellplätze direkt davor.

#### HIGHLIGHTS DER IMMOBILIE:

Bestlage: Unverbaubarer Südhang in Niedernsill ? Sonnberg.

Sonne pur: Lichtdurchflutete Räume durch raumhohe Fensterfronten über die gesamte Hausbreite.

Architektur: Raumhohe Verglasungen, lichtdurchflutete Räume, moderne Ästhetik.

Platzangebot: 4 Schlafzimmer + separates Gäste-Apartment.

Wellness-Faktor: Infrarotsauna mit privatem Relaxbereich sowie ein Master-Bad mit freistehender Badewanne und großzügiger Brauselandschaft.

Flexibilität: Ein voll ausgestattetes Einlieger-Apartment im Untergeschoss bietet Platz für Gäste oder Personal.

Panorama-Terrasse: ca. 75 m<sup>2</sup> Außenfläche mit Beschattung ? perfekt für Sundowner und Grillabende.

Ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt!

Niedernsill bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität in einer intakten Naturkulisse. Das Herzstück der Freizeitgestaltung im Sommer ist der Naturbadesee Niedernsill mit großzügigen Freizeitanlagen, der fußläufig erreichbar ist. Die Gemeinde gilt als familienfreundlich und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Volksschule, Kindergarten sowie lokalen Nahversorgern direkt im Ort.

Für Outdoor-Enthusiasten ist die Lage unschlagbar: Im Winter erreichen Sie in nur wenigen Autominuten die Top-Skigebiete Kitzsteinhorn, Maiskogel und die Schmittenhöhe. Im Sommer verwandelt sich die Region in ein Eldorado für Wanderer und Mountainbiker mit direktem Zugang zum Nationalpark Hohe Tauern. Der Tauernradweg führt ebenfalls direkt durch die Gemeinde.

Hinweis: Zur besseren Darstellung wurden manche Bilder digital nachbearbeitet (KI-optimiert).

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Magie dieses Ortes verzaubern. Herr KLAUS SCHÖBER ist unter der Handynummer +43 664 3376054 gerne für Sie erreichbar.\*\*\* ACHTUNG: DIESES OBJEKT HAT KEINE ZWEITWOHNSITZ-WIDMUNG UND

KANN DAHER NUR ALS HAUPTWOHNSITZ ERWORBEN WERDEN \*\*\*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 818m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 195m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 360m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Ofen,Zentral

Befuerung: Oel,

Zimmer: 6

Bäder: 3

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1495000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Klaus

Nachname: Schober

E-Mail: wien@schober-real.at