



#0003002413

Haus Zirbentraum mit zusätzlichem Bauplatz

5582 Sankt Michael im Lungau



Kaufpreis: 498.000,00 €
Wohnfläche: 137,00 m²
Zimmer: 5

IHR BETREUER



Thomas Jesner, MBA
Immobilientreuhänder
Raiffeisen Immobilien Salzburg
lungau@immorraiffeisen.at
+43 5999 35063 162





BESCHREIBUNG

Dieses ruhig gelegene Einfamilienhaus wurde auf einem 1058 m² großen Grundstück errichtet und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca.137 m². Das Haus besticht durch die tolle Raumaufteilung und die große Terrasse.

Das Erdgeschoss verfügt über einen Koch- Essbereich und ein Wohnzimmer mit Kachelofen, der für gemütliche Wärme sorgt. Die großzügige Terrasse eignet sich hervorragend für gemeinsame Abende im Freien. Ein besonderes Highlight ist das vollmöblierte Zirbenzimmer im Obergeschoß, das durch den angenehmen Duft und die gesundheitsfördernden Eigenschaften des Zirbenholzes eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre schafft.

Der großzügige Garten bietet ausreichend Raum für Gestaltungsmöglichkeiten und ist ein Paradies für Hobbygärtner.

In der angebauten Doppelgarage ist Platz für zwei Fahrzeuge, weitere Parkplätze sind in der Einfahrt vorhanden. Zusätzlich ist das Haus voll unterkellert und bietet genügend Stauraum.

Ebenfalls zum Haus gehört der angrenzende Baugrund mit einer Fläche von 672 m².

Nutzung: Hauptwohnsitz

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca.1978
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Elektro

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 137 m ²
Grundfläche	ca. 1.730 m ²
Kellerfläche	ca. 68 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	14.04.2024
Gültig bis	13.04.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	138,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	3,08
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	2
Toiletten	2

MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet	Erschließung	Ortsüblicherschlossen
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Keller	Vollunterkellert
Möblierung	Vollmöbliert		

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	498.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	498.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Umgeben von einer herrlichen Bergkulisse, eingebettet zwischen dem Speiereck und dem Katschberg-Aineck, liegt St. Michael auf 1.075m Seehöhe. Die Lage verleiht dem Ort einen besonderen Reiz und die landschaftliche Schönheit der Umgebung ist wie geschaffen für ein Eigenheim. St. Michael bietet das ganze Jahr über eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten. Im Sommer bietet die Sportarena einen Fußballplatz, Tennisplätze, einen Padelplatz sowie einen Gastronomiebetrieb. Zahlreiche Wanderwege und Radwege führen zu den vielen bewirtschafteten Almen die zum Verweilen einladen. Im Winter verwandelt sich die Region in ein schneebedecktes Winterparadies, umgeben von Schigebieten und Schitouren- und Wanderrouten.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Erdgeschoß](#)

[Obergeschoß](#)

[Keller](#)

