



#0005003537

## Einmalige Gelegenheit in der Steirischen Krakau

8854 Krakau in der Steiermark



Kaufpreis: 329.000,00 €

Wohnfläche: 112,60 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Frank Leitgab  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
frank.leitgab@rlbstmk.at  
+43 664 855 02 44  
+43 3572 826 24





## BESCHREIBUNG

Hier bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Wohn- bzw. Ferienhaus in außergewöhnlicher Lage inmitten der Natur zu erwerben!

Die Steirische Krakau mit ihren zahlreichen Gipfeln, Seen, Almen und Hütten sowie der beeindruckenden Natur ist der ideale Ort für jeden Naturliebhaber!

Dieses Ferienhaus ist der perfekte Ausgangspunkt für erholsame Wanderungen und anspruchsvolle Bergtouren aber auch für den alpinen Schi- und Tourensport.

Für Ihre Erholung sorgen die vollkommene Ruhe, die frische Luft und die malerische Fauna und Flora.

Das Gebäude wurde 2009 in Holzbauweise mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und unterteilt in zwei gleich große Appartements errichtet. Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Umgebung des bekannten Schallerwirts, der wie die gesamte Region für Entspannung, Ruhe und Genuss weit über die Grenzen hinaus bekannt ist.

Die durchdachte Planung ermöglicht Ihnen eine vielseitige Nutzung:

Als Anlage und Vermietung der zwei Appartements.

Als Zweitwohnsitz und Eigennutzung einer Einheit und Vermietung der anderen.

Als komplette Eigennutzung des gesamten Objekts durch Zusammenlegung der zwei Einheiten.

Für ein angenehmes Wohngefühl sorgen Lärchenholz und Lehmputz im Inneren des Hauses.

### Beheizung:

Die lokale Energiegemeinschaft "Schallerwirt" garantiert durch eine moderne Hackgutheizung die Versorgung mit Wärme. Zusätzlich gibt es eine PV-Anlage, über die günstiger Strom bezogen werden kann.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Abstellplätze zur Verfügung, auf Wunsch können auch zwei Carports erworben werden, die im Sommer Schutz vor Hitze bzw. im Winter vor Schnee und Eis bieten.

### Raumaufteilung je Appartement:

EG:

Wohnküche mit Zugang zur Terrasse

Schlafzimmer

Vorraum



Bad mit barrierefreier Dusche  
WC mit Handwaschbecken  
Terrasse

DG:  
Schlafzimmer  
Sauna in der Galerie

Sie haben Interesse an dieser einmaligen Gelegenheit im Naturparadies Krakau, dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und eine gemeinsame Besichtigung!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2009
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fernwärme: Alternativ
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	112,60 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	112,60 m <sup>2</sup>
Grundfläche	596,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 16 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	28.06.2024
Gültig bis	27.06.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	113,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,03
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Terrassen	2

### MERKMALE

Ausblick	Aussichtslage, Ausblick in Bergrichtung	Zustand	Gut
----------	--	---------	-----



**Maklerservice & Bewertung**

Alterskategorie	Neubau	Fußboden	Parkett, Fliese
Bauart	Holzbauweise	Möblierung	Vollmöbliert
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		



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

Kaufpreis	329.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	180,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	329.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	lt. Tarif Vertragserrichter
--------------------	--------------------------------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Krakau - Preber - Fanningberg - Katschberg - Kreischberg - Speiereck

Eingebettet zwischen Lungau (Tamsweg) und Stadt Murau liegt die Hochebene der Steirischen Krakau auf einer Seehöhe von 1200 m - 1500 m.

Das Wohn- bzw. Ferienhaus befindet sich im Ortsteil Klausen (1330 m) im Luftkurort Krakau. Diese Region ist klimatisch begünstigt und nach Süden ausgerichtet, die nebelfreie Lage und die gute Luftqualität machen die Krakau seit Jahrzehnten zum beliebten Aufenthaltsort für Naturliebhaber.

Ihr zukünftiges Wohn- und Feriendomizil ist der ideale Ausgangspunkt für traumhafte Wanderungen oder anspruchsvolle Bergtouren im Sommer, Skitouren und Langlauferlebnis im Winter!

Eingebettet zwischen dem Sölkpass und den Ausläufern der Hohen Tauern liegt das Wandergebiet Krakau. Unzählige Gipfel, Bergseen, Almen und Hütten, sowie naturbelassene Flora und Fauna machen die Region zum absoluten Geheimtipp für leidenschaftliche Naturgenießer.

Die Seitentäler wie das Preber-, Ranten-, und Etrachtal locken nicht nur mit herrlicher Aussicht auf unzählige Gipfel, sondern auch mit kristallklaren Bergseen und natürlich mit urigen Almhütten. Das Angebot reicht von gemütlichen Orts-Wanderungen zu den Kraftplätzen des Tals, kulturnahen Entdeckungsreisen, geführten Erlebniswanderungen, bis hin zu anspruchsvollen Bergtouren und vielen Nordic Fitness Routen.

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

< 500m: Schallerwirt

Gasthaus Karlhutte

Forellenstation Etrachsee

### Tourismus

Etrachsee

Kath. Filialkirche Hl. Ulrich Am Hollerberg



Pfarrkirche Sankt Oswald

Badesee Krakaudorf

Kultur & Freizeit

Prebersee Tamsweg

Edelsteingarten und Mineralienmuseum

Dorfmuseum Krakaudorf-Waltlhaus

Einkauf

Kaufhaus Petzl

Zirbenholzartikel Höfl

Sonstiges

Raiffeisen Bank

Bildung

Volksschule Krakau





GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss DG](#)

[GIS-Luftbild](#)

[GIS-Flächenwidmung](#)

[googlemaps-Luftbild Mikrolage](#)

[googlemaps-Luftbild Makrolage](#)

[Schallerwirt](#)

[Erlebnisregion Krakautal](#)

[Rund um den Preber](#)

[Wanderrouten am Preber](#)

[Schi- und Wandergebiet Grosseck-Speiereck](#)

[Schi- und Wandergebiet Fanningberg](#)

[Lungau Sommer und Winter](#)

[Schi- und Wandergebiet Kreischberg](#)

