



#0005003569

Lungau - Preber - Steirische Krakau

5580 Tamsweg



Kaufpreis: 329.000,00 €

Wohnfläche: 112,60 m²

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 nahe des Lungaus (Salzburg) 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	Ferienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2009
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fernwärme: Alternativ
Stellplätze	2 x Freiplatz

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

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

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2

**Maklerservice & Bewertung**

Schlafzimmer	4	FLÄCHEN	
Terrassen	2	Wohnfläche	112,60 m ²
		Gesamtfläche	112,60 m ²
		Grundfläche	596,00 m ²
		Terrassenfläche	ca. 16 m ²

MERKMALE

Ausblick	Aussichtslage, Ausblick in Bergrichtung	Zustand	Gut
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 nebefreie 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](#)

[Wanderrouen am Preber](#)

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

[Schi- und Wandergebiet Fanningberg](#)

[Lungau Sommer und Winter](#)

[Schi- und Wandergebiet Kreischberg](#)

