



#0003002257

## Exklusives Einfamilienhaus in St. Michael

5582 Sankt Michael im Lungau



Kaufpreis: 790.000,00 €

Wohnfläche: 182,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Thomas Jesner, MBA

Immobilientreuhänder

Raiffeisen Immobilien Salzburg

lungau@immoraiffeisen.at

+43 5999 35063 162





## BESCHREIBUNG

Dieses großzügige und ruhig gelegene Einfamilienhaus wurde 1984 errichtet und im Jahr 2008 umfassend saniert und erweitert. Das Grundstück mit einer Fläche von 800 m<sup>2</sup> liegt in unmittelbarer Zentrumsnähe von St. Michael im Lungau und bietet Ihnen einen wunderbaren Ausblick auf die umliegende Naturlandschaft.

Das Erdgeschoss verfügt über einen großen Wohn- und Essbereich, getrennt durch einen modernen Kachelofen, der für gemütliche Wärme an kalten Tagen sorgt. Der Zugang zur gedeckten Terrasse erfolgt über einen Raum mit wunderschönem, hochwertigem Esstisch, der Platz für mehrere Personen bietet und von der Küche aus begehbar ist. Die großen Schiebetüren geben den Blick auf die Terrasse frei, erweitern den Raum optisch und lassen ihn in natürlichem Licht erstrahlen. Die top ausgestattete Küche mit Steinplatte und hochwertigen Geräten wird sie ebenso begeistern wie der ganzjährig nutzbare Wintergarten mit Zugang zur Terrasse. Ein praktischer Abstellraum und ein Gäste WC bieten zusätzlichen Komfort.

Über den eleganten Treppenaufgang gelangt man in das vollständig ausgebaute Obergeschoß dieses Einfamilienhauses. Diese Etage bietet Ihnen ein Schlafzimmer mit Schrankraum, zwei weitere Schlafzimmer, ein exklusives Badezimmer mit Fenster inkl. Dusche und Badewanne, ein getrenntes WC und einen Vorraum. Von den Schlafzimmern aus gelangt man direkt auf den Balkon.

Der naturbelassene Garten mit Biotop und altem Baumbestand bezaubert mit liebevollen Details sowie der Vielfalt an Pflanzen und bietet einen ökologisch wertvollen Lebensraum. Der Zugang ist nicht nur über den Wintergarten und die Terrasse möglich, sondern auch über das Kellergeschoss.

Der vollständig ausgebaute Keller (ausgeführt in Dichtbeton) gewährt ausreichend Platz und Nutzungsmöglichkeiten.



Die Doppelgarage bietet Ihnen Platz für mindestens 2 PKW-Stellplätze, zusätzlich gibt es mindestens 5 weitere befestigte Stellplätze.

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca.1984
Heizung	Zentralheizung: Elektro, Zentralheizung: Holz, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Garage, 5 x Freiplatz

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	21.12.2023
Gültig bis	20.12.2033
HWB-Wert (kWh/m <sup>2</sup> /a)	112,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,33
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
--------------------	---

**Maklerservice & Bewertung**

Bäder	1	<b>FLÄCHEN</b>	
Toiletten	2	Wohnfläche	ca. 182 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Kellerfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>
Terrassen	1		
Balkone	2		

**MERKMALE**

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Wintergarten
Keller	Vollunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Badezimmerfenster, Badewanne



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	790.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	790.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Ferienregion Lungau ist eine wunderschöne Region im Süden Salzburgs, die 2012 von der UNESCO zum Biosphärenpark ernannt wurde. Der Lungau bietet weitläufige und familiäre Skigebiete, diese umfassen insgesamt rund 60 Seilbahnen und Liftanlagen mit ca. 300 km Abfahrten, zugänglich mit nur einem Skipass. Im Sommer punktet der Lungau mit vielen Wanderrouten und Freizeitaktivitäten.

Das Einfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage in St. Michael, Sie erreichen in kürzester Zeit das Skigebiet Großbeck-Speiereck und Aineck-Katschberg sowie den Golfclub Lungau. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Handels- und Lebensmittelgeschäfte. St. Michael bietet im Sommer unzählige Wandermöglichkeiten zu den tiefblauen Bergseen, zahlreichen Almhütten oder entspannende Spazierwege entlang der Bäche im Talboden. Für Radfans liegt in St. Michael der Startpunkt für die bekannte Tour de Mur entlang des Murradweges.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Keller](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss DG](#)

