



#0003001970

## SONNENREICH WOHNEN - Doppelhaushälfte in bester Lage

5571 Mariapfarr



Kaufpreis: 749.000,00 €

Wohnfläche: 130,45 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Doppelhaushälfte in bester Lage in Mariapfarr

In Mariapfarr werden in sehr zentraler Lage 2 gleiche Wohneinheiten neu errichtet. Die Einheiten unterscheiden sich nicht in der Größe oder Raumaufteilung sondern nur in der Gartengröße. Ein Doppelhaus besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich ein zentraler Wohn-, Ess- und Kochbereich von welchem aus auch die dazugehörige Terrasse betreten werden kann. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste WC sowie eine Speis.

Über die innenliegende Treppe gelangt man in das Obergeschoss des Hauses wo sich 3 Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie ein separates WC befinden. Von zwei Schlafzimmern gelangt man direkt auf den Balkon des Hauses.

Im Untergeschoss ist ein Wirtschafts- bzw. Hobbyraum sowie der Technikraum.

Zum Objekt gehört noch ein Carportabstellplatz und ein Frestellplatz.

Beheizt wird dieses Objekt mittels Luftwärmepumpe.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass eine Photovoltaikanlage mit 5,1 kWp mit errichtet wird.

Nutzung: HAUPTWOHNSITZ

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Doppelhaushälfte
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2023
Baustatus	Im Bau
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Freiplatz, Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 411 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 23 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	25.04.2023
Gültig bis	24.04.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	46,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,63
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1

### MERKMALE

Keller	Vollunterkellert
--------	------------------



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	749.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	749.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Im südlichen Teil des Salzburger Landes im Lungau liegt die Marktgemeinde Mariapfarr auf einer Seehöhe von 1.120m und gilt als der sonnenreichste Ort Österreichs.

Im Sommer sind es die zahlreichen Wanderrouten, Themenwege und Mountainbiketouren, die dazu einladen, die Berge zu Fuß oder mit dem Rad zu entdecken. Im Winter ist Mariapfarr der ideale Ausgangspunkt der Skiregion Lungau. Sternförmig sind die Skigebiete Fanningberg, Grosseck-Speiereck, Katschberg, Aineck und Obertauern um Mariapfarr angesiedelt.

Eine absolute Sehenswürdigkeit in Mariapfarr ist die Wallfahrtsbasilika sowie das Stille Nacht Museum.



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Erdgeschoss](#)

[Grundriss Obergeschoss](#)

[Grundriss Untergeschoss](#)

