



#0003002253

## Zentral und ruhig gelegenes Einfamilienhaus

5580 Tamsweg



Kaufpreis: 389.000,00 €

Nutzfläche: 140,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Martin Schilcher  
Konzessionierter Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Salzburg  
immo@rb-lungau.at  
+43 5999 35063 162





## BESCHREIBUNG

Das großzügige Einfamilienhaus liegt in zentraler Lage in Tamsweg mit einer Grundstücksfläche von 945 m<sup>2</sup>, bestehend aus Kellergeschoß, Erdgeschoß und Obergeschoß sowie einer angebauten Garage.

Über die kurze Treppe zum Eingang gelangt man vom Windfang über den Vorraum in die Küche und den geräumigen Wohnbereich. Ein Schlafzimmer mit direkten Zugang zum Badezimmer als auch ein getrenntes Gäste WC befindet sich im Erdgeschoß. Eine Holztreppe führt ins Obergeschoß, dieses ist ausgestattet mit 2 Schlafzimmern, einem Bad mit Whirlpool und Dusche, einer Infrarotkabine und getrenntem WC. Aktuell gibt es 3 Schlafzimmer, erweiterbar auf 4 Schlafzimmer.

Im Kellergeschoß befindet sich der Heizraum, ein Holzlager sowie ein weiterer Lagerraum.

Der großzügige Garten ist ein idyllischer Rückzugsort zum Entspannen, man lauscht dem sanften Plätschern des Baches, kann die Natur in vollen Zügen genießen und zur Ruhe kommen. Zusätzlich ermöglicht die kurze Entfernung vom Ortszentrum eine bequeme Erreichbarkeit von Geschäften und infrastrukturellen Einrichtungen.

Gemäß Flächenwidmungsplan liegt das Einfamilienhaus teilweise in der ROTEN und teilweise in der GELBEN Gefahrenzone der Wildbach und Lawinenverbauung.

Der Ordnung halber weisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler hin.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca.1978
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung, Zentralheizung: Elektro, Zentralheizung: Solar
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 945 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.03.2024
Gültig bis	11.03.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	242,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	2,13
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3

### MERKMALE

Keller	Vollunterkellert	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
--------	------------------	--------	-----------------------



**Maklerservice & Bewertung**

Gebiet

Wohngebiet

Erschließung

Ortsüblicherschlossen

Räume und Flächen

Gäste WC / Toilette



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

Kaufpreis	389.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	389.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Einfamilienhaus liegt in der Gemeinde Tamsweg in etwa einem Kilometer vom Ortszentrum entfernt. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Schulen, Ärzte, Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Sportstätten befinden sich in nächster Nähe.

Der Lungau bietet eine wunderschöne Naturlandschaft mit zahlreichen Berggipfeln, Seen, Bächen und Almwiesen und eignet sich um zahlreichen Freizeitaktivitäten nachzugehen. Die Gemeinde Tamsweg liegt auf einer Höhe von 1022 m am Fuße des Preber. Neben vielen Geschäften, Restaurants und Cafe's gibt es ebenso viele Sehenswürdigkeiten wie das Lungauer Heimatmuseum, das Schloss Kuenburg oder auch die St. Leonhards Kirche. Der Lungau ist im Sommer bekannt für seine vielen Berge, prickelnden Bergseen und bewirtschafteten Almhütten, wo sie mit Lungauer Spezialitäten verwöhnt werden. Die Schigebiete Katschberg, Grosseck-Speiereck, Fanningberg und Obertauern mit insgesamt über 300 schneesicheren Pistenkilometern sowie unzähligen, ausgezeichnet präparierten Langlaufloipen, lassen die Herzen der Wintersportler höher schlagen. Ein weit gespanntes und übersichtlich markiertes Winterwandernetz lädt außerdem zu unvergesslichen Winter- und Schneeschuhwanderungen ein.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Keller](#)

[Grundriss Erdgeschoß](#)

[Grundriss Dachgeschoß](#)

[Naturgefahren-Orthofoto](#)

