



#0003002308

Panoramablick

5581 Sankt Margarethen im Lungau



Kaufpreis: 395.000,00 €

Wohnfläche: 165,00 m²

Zimmer: 6

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Das charmante Einfamilienhaus beeindruckt mit dem herrlichen Ausblick über St.Margarethen und die atemberaubende Bergwelt des Lungaus.

Errichtet wurde das Haus 1980 in Massivbauweise und teilt sich in ein Kellergeschoß, Erdgeschoß und Obergeschoß. Sowohl im Erdgeschoß als auch im Obergeschoß gibt es eine Küche und ein Badezimmer, perfekt geeignet für Übernachtungsgäste bzw. auch als Zweifamilienhaus.

Die geräumigen, hellen Zimmer strahlen Behaglichkeit aus. Über den Zugang zum Balkon genießt man den Blick auf die umliegende Landschaft. Der Kachelofen im Wohnbereich sorgt für angenehme Wärme und schafft eine wohlige Atmosphäre um entspannte Abende zu genießen.

Im idyllische Garten mit 1.607 m² finden Sie reichlich Platz zum Verweilen und es eröffnen sich unzählige Gestaltungsmöglichkeiten für Hobbygärtner.

Der Blick auf den Hausberg Aineck lässt nicht nur die Herzen der Wintersportler höher schlagen. Auch die Wanderer und Hüttenbesucher erfreuen sich der wunderschönen Bergwelt.

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



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1980
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Elektro, Ofen: Holz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 165 m ²
Grundfläche	ca. 1.720 m ²
Kellerfläche	ca. 35 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

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

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	4
Balkone	2

MERKMALE

Ausblick	Aussichtslage	Räume und Flächen	Dachboden
Erschließung	Ortsüblicherschlossen	Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Mansardendach

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

Kaufpreis	395.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	395.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

St.Margarethen liegt inmitten der herrlichen Bergwelt des Lungaus, ein idealer Ausgangspunkt für zahlreiche Freizeitaktivitäten. Tennisplätze und Beachvolleyballplatz sind direkt im Ort, der Golfplatz ist nur einige Kilometer entfernt. Im Winter bieten die Top Schiregionen Aineck/Katschberg, Fanningberg, Großbeck-Speiereck und Obertauern Wintersportlern perfekte Pistenbedingungen und die unzähligen Langlaufloipen und Winterwanderwege laden zu Aktivitäten im Freien ein. Im Sommer sind es die zahlreichen Wanderrouten, Themenwege und Mountainbiketouren die begeistern. Egal ob anspruchsvolle Touren oder gemütliche Genusswanderungen, der Lungau bietet für jeden unvergessliche Wandererlebnisse.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss_KG](#)

[Grundriss_EG](#)

[Obergeschoß](#)

