

**Hochwertiges Einfamilienhaus, St. Martin bei Lofer für
695.000.-- zu verkaufen**



Objektnummer: 22731-16

Eine Immobilie von ART Immobilien eU

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5092 Wildental
Baujahr:	1974
Wohnfläche:	134,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	57,00 m ²
Heizwärmebedarf:	65,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	270,00 €
Infos zu Preis:	

Preis ist VB

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



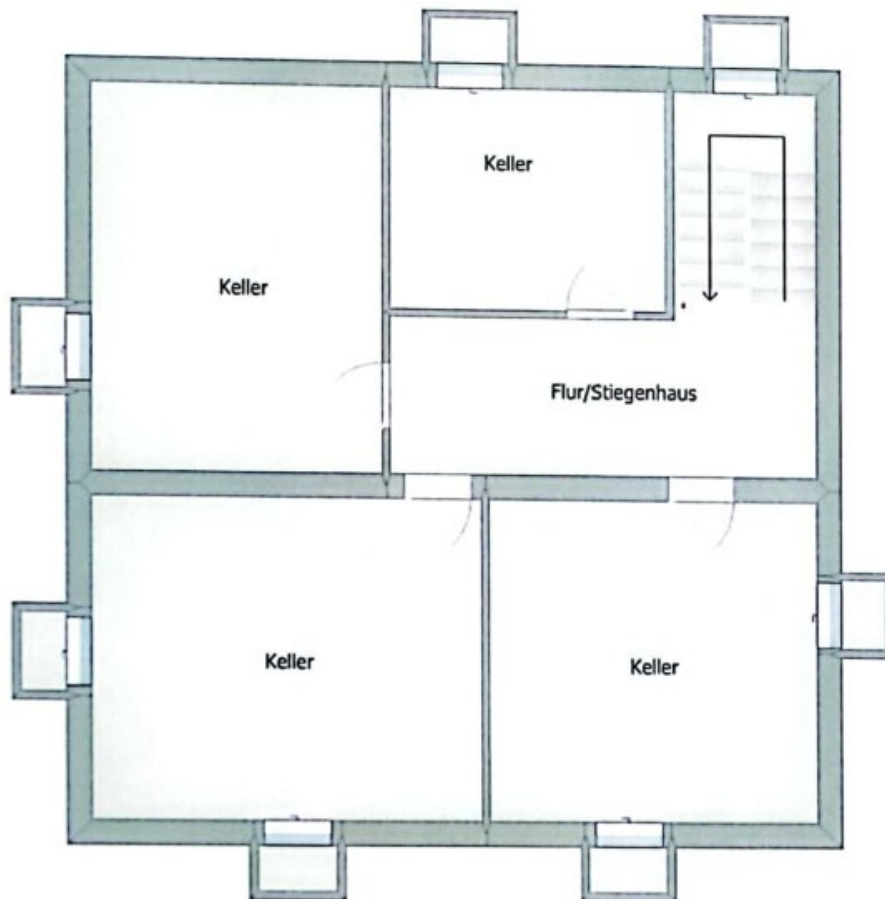
Ing. Christian Adam







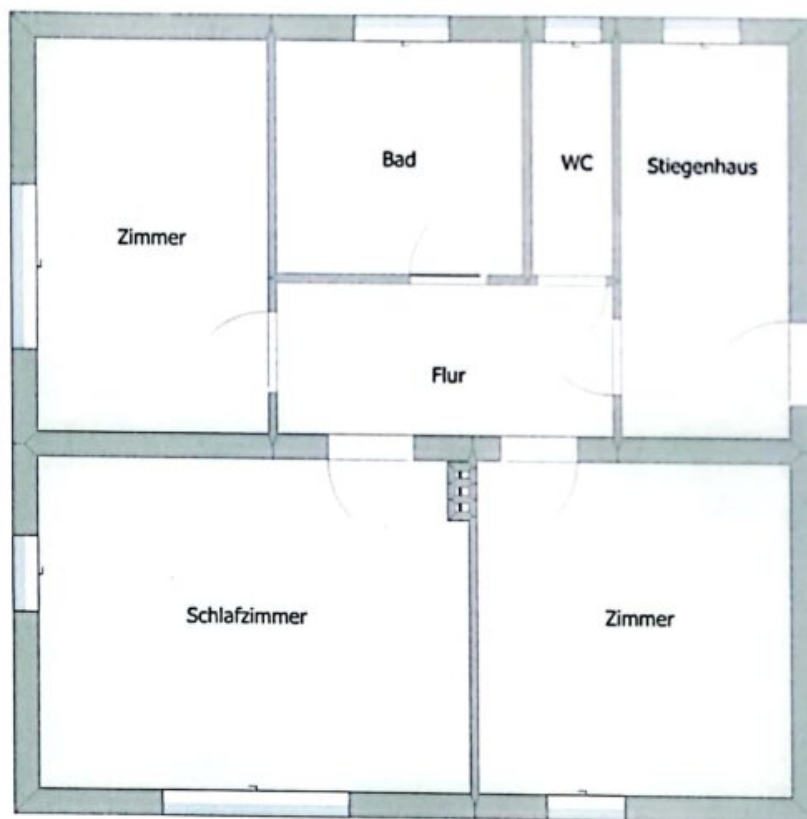
Keller



EG



OG



Objektbeschreibung

Lage/Infrastruktur:

Lofer ist der zentrale Ort des Salzburger Saalachtals und grenzt an mehrere bekannte Schigebiete wie der Loferer Almenwelt, Steinplatte, Leogang, Saalbach Hinterglemm, Schmittenhöhe und Kaprun an. Wenige Autominuten von Lofer entfernt, liegt der kleine Ort St. Martin. Seit jeher finden Gäste dort Ruhe und Erholung. Das Saalachtal mit seinen wilden Bächen und der wunderschönen Almen-Welt, ist aber auch der ideale Standort für die unterschiedlichsten Freizeit-Aktivitäten. Das Freizeitangebot in dieser Region ist ausgezeichnet und sehr vielfältig. Kayaking auf der Saalach, baden im Naturbadegebiet Vorderkaser oder Radfahren am Tauernradweg - vieles ist möglich. Wandern im Sommer und Schifahren im Winter – danach in eines der gemütlichen Gasthäuser auf ein paar regionale Schmankerl. Und das direkt vor der Haustüre. Das ist Lebensqualität! Aber auch die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Diverse Lebensmittelmärkte, Lagerhaus, Metzger, Bäcker, Konditor, Ärzte und Apotheke findet man in wenigen Kilometer Entfernung.

An die öffentlichen Verkehrsmittel ist St. Martin über den Regionalbus 260 (Salzburg-Bad Reichenhall-Lofer-Saalfelden-Zell am See) eingebunden.

Zur Almenwelt kommt man je nach Saison mit dem Schibus, welcher frei zur Verfügung steht. Für größere Ausflüge sind die Orte Zell am See, Kitzbühel, Saalfelden oder auch Salzburg mit dem Auto gut erreichbar.

Objektbeschreibung:

Das ca.1970 erbaute Einfamilienhaus steht am Rand von St. Martin mitten in den Loferer Steinbergen. Es wurde 2008 komplett entkernt und neu aufgebaut. Seitdem wurde laufend saniert und modernisiert.

2008 Haustüre, Fenster, Innentüren

2012 Vollwärmeschutz, neue Dacheindeckung

2022 Carport für zwei PKW und einem ca. 12,5 m² großem Abstellraum

2023 Neues Heizsystem/Luftwärmepumpe, 8 KW PV Anlage, Modernes Videoüberwachungssystem(Fa. Abus)

Aufgrund der ständigen Instandhaltungs- und Modernisierungs-Arbeiten ist das Haus in einem - vor allem thermisch - sehr guten Zustand. Das wird auch durch einen HWB 65 (Energieausweis erstellt von der Energie Pinzgau) bestätigt. Es ist durch seine Lage und Größe auch für eine Familie mit mehreren Kindern bestens geeignet.

Raumaufteilung:

Das Haus besteht aus folgenden Räumlichkeiten:

EG:

- einer Diele
- einem Wohnraum mit direktem Zugang zur Terrasse
- einer Küche mit Einbaugeräten
- einem Zimmer
- einem Gäste WC
- einem Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Dusche
- 20 m² Terrasse mit Sicht- und Windschutz und fast neuer Markise

OG:

- einem Flur
- einem Schlafzimmer
- einem Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Dusche

- zwei Zimmer mit Zugang zum Balkon
- zwei Balkone 1 x Süd- und ein Nordseitig

Keller:

- Brennstofflager
- Ehemaliger Tankraum (mit Fußbodenheizung)
- Heizraum

Zubehör: Neuer Carport mit integriertem Abstellraum

Die Immobilie interessiert Sie? Sie haben weitere Fragen? Dann nehmen Sie bitte Kontakt mit mir auf, ich freue mich Sie zu beraten!

Christian Adam

0043 676 84 66 29 207

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Post <1.000m

Geldautomat <3.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap