Hochwertiges Ein/Zweifamilienhaus, St. Martin bei Lofer

Objektnummer: 22731-20

Eine Immobilie von ART Immobilien eU

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5092 Wildental
Baujahr:	1974
Wohnfläche:	134,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	57,00 m²
Heizwärmebedarf:	65,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	715.000,00 €
Betriebskosten:	270,00 €

Infos zu Preis:

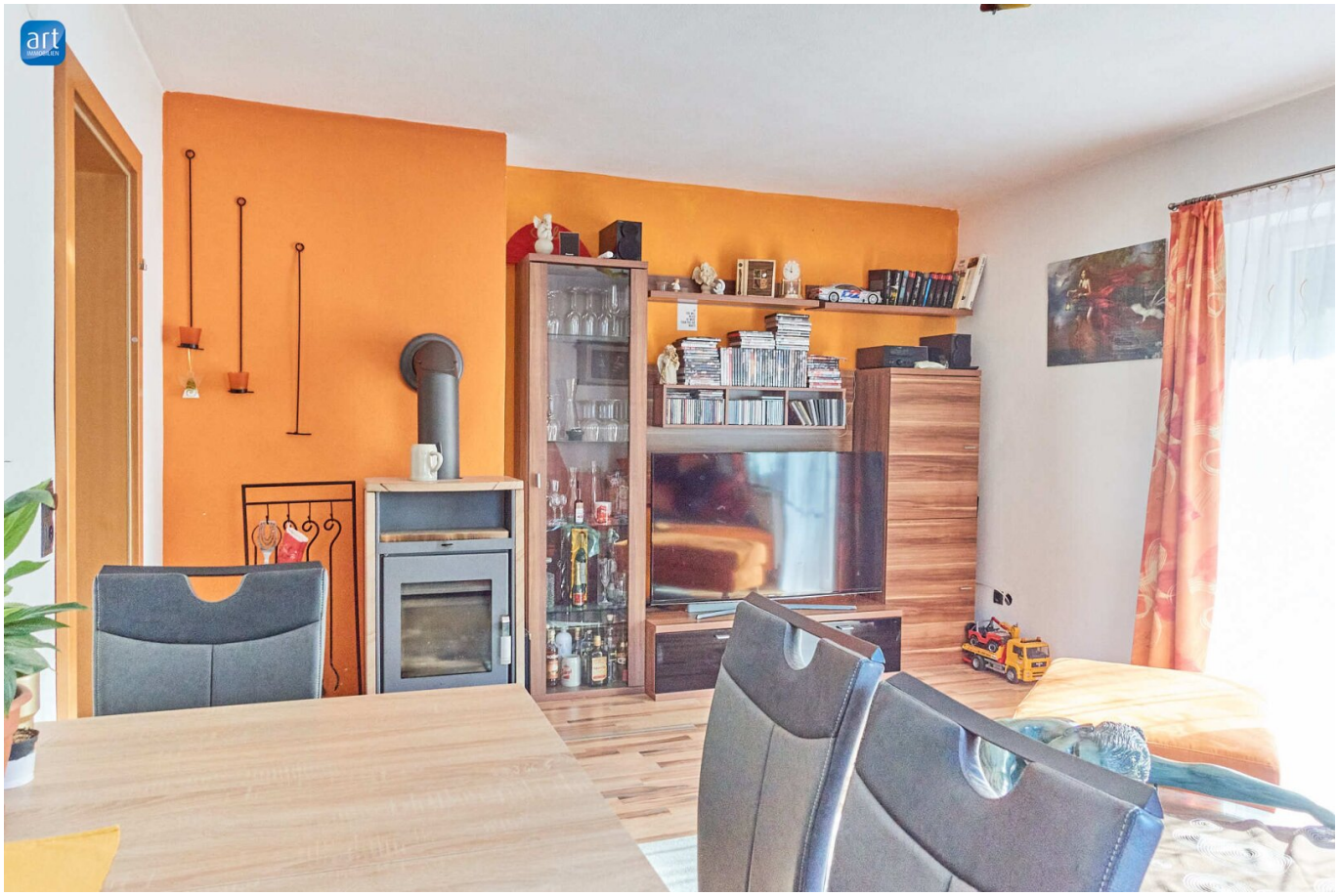
Preis ist VB

Provisionsangabe:

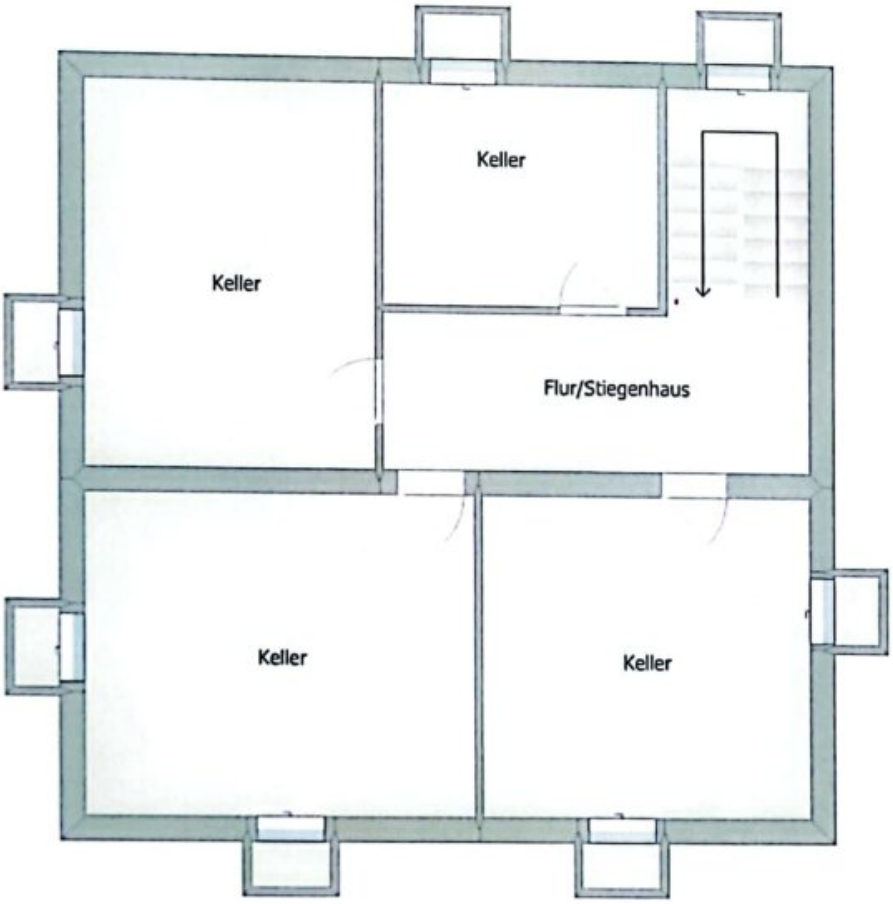
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Christian Adam



Keller



Mit CamScanner ges

EG

Mit CamScanner ges

OG

Mit CamScanner ges

Objektbeschreibung

Lage und Infrastruktur:

St. Martin bei Lofer ist ein malerischer Ort, der durch seine natürliche Schönheit und die herzliche Atmosphäre besticht. Hier sind einige der schönsten Aspekte von St. Martin:

Naturidylle: Umgeben von den beeindruckenden Loferer Steinbergen und der unberührten Natur des Saalachtals bietet St. Martin atemberaubende Landschaften, die zum Wandern, Radfahren und Erkunden einladen. Die klare Luft und die idyllischen Ausblicke sind einfach bezaubernd.

Freizeitmöglichkeiten: Die Region ist ein Paradies für Outdoor-Enthusiasten. Im Sommer kann man die zahlreichen Wanderwege und Radstrecken genießen, während im Winter die nahegelegenen Skigebiete wie die Loferer Almenwelt hervorragende Pisten für Skifahrer und Snowboarder bieten.

???????**Ruhige Atmosphäre**: St. Martin strahlt eine entspannte und familiäre Atmosphäre aus, die es zu einem idealen Ort für Erholungssuchende macht. Hier kann man dem Alltagsstress entfliehen und die Ruhe der Natur genießen.

Traditionelle Gastfreundschaft: Die Einheimischen sind bekannt für ihre herzliche Gastfreundschaft. In den gemütlichen Gasthäusern und Restaurants kann man regionale Spezialitäten genießen und die lokale Kultur hautnah erleben.

Vielfältige Freizeitaktivitäten: Neben Wandern und Skifahren bietet die Region auch zahlreiche andere Aktivitäten wie Kayaking auf der Saalach, Baden im Naturbadegebiet Vorderkaser und vieles mehr. Die Vielfalt der Freizeitmöglichkeiten macht St. Martin zu einem attraktiven Ziel für Familien und Abenteuerlustige.

Kulturelle Veranstaltungen: Im Ort finden regelmäßig traditionelle Feste und Veranstaltungen statt, die das lokale Brauchtum lebendig halten und Besuchern einen Einblick in die Kultur der Region geben.

Zentrale Lage: St. Martin ist ein idealer Ausgangspunkt, um die umliegenden Sehenswürdigkeiten und Städte wie Lofer, Zell am See oder Salzburg zu erkunden, was die Region noch attraktiver macht.

Insgesamt ist das Schönste an St. Martin bei Lofer die harmonische Verbindung von Natur, Tradition und Erholung, die es zu einem besonderen Ort für Besucher und Einheimische macht.

Die Infrastruktur in St. Martin ist ebenfalls hervorragend. Diverse Lebensmittelmärkte, ein

Lagerhaus, Metzger, Bäcker, Konditoren, Ärzte und eine Apotheke sind in wenigen Kilometern erreichbar. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel erfolgt über den Regionalbus 260 (Salzburg-Bad Reichenhall-Lofer-Saalfelden-Zell am See). Je nach Saison bringt Sie der Schibus kostenlos zur Almenwelt. Für größere Ausflüge sind die Orte Zell am See, Kitzbühel, Saalfelden und Salzburg bequem mit dem Auto erreichbar.

Objektbeschreibung:

Dieses ca. 1970 erbaute Einfamilienhaus befindet sich am Rand von St. Martin, eingebettet in die beeindruckende Kulisse der Loferer Steinberge. Im Jahr 2008 wurde das Haus komplett entkernt und neu aufgebaut, und seitdem kontinuierlich saniert und modernisiert.

- **2008:** Haustüre, Fenster, Innentüren
- **2012:** Vollwärmeschutz, neue Dacheindeckung
- **2022:** Carport für zwei PKW sowie ein ca. 12,5 m² großer Abstellraum
- **2023:** Neues Heizsystem/Luftwärmepumpe, 8 kW PV-Anlage, modernes Videoüberwachungssystem (Fa. Abus)

Dank der ständigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen präsentiert sich das Haus in einem hervorragenden Zustand, insbesondere in thermischer Hinsicht, was durch einen HWB von 65 (Energieausweis erstellt von der Energie Pinzgau) belegt wird. Aufgrund seiner Lage und Größe ist das Haus ideal für eine Familie mit mehreren Kindern geeignet.

Das Obergeschoß des Hauses ist eigens parifiziert, d.h. das Erd- bzw. Obergeschoß könnte getrennt voneinander verkauft oder vermietet werden.

Raumaufteilung:

Das Haus besteht ausfolgenden 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