Weniger Alltag, mehr Alpen – Zweitwohnsitz im Tennengebirge



Wohnzimmer

Objektnummer: 960/72911

Eine Immobilie von s REAL



Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 5453 Weng

Baujahr: 1971 Wohnfläche: 42,00 m²

Zimmer: 42,00 Balkone: 1

Heizwärmebedarf: 79,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 1,29

Kaufpreis: 239.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Dr. Alois Nußbaumer

Zell am See Brucker Bundesstraße 49A 5702 Zell am See - Schüttdorf

T +43 (0)5 0100 - 26334 H +43 664 6204191

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





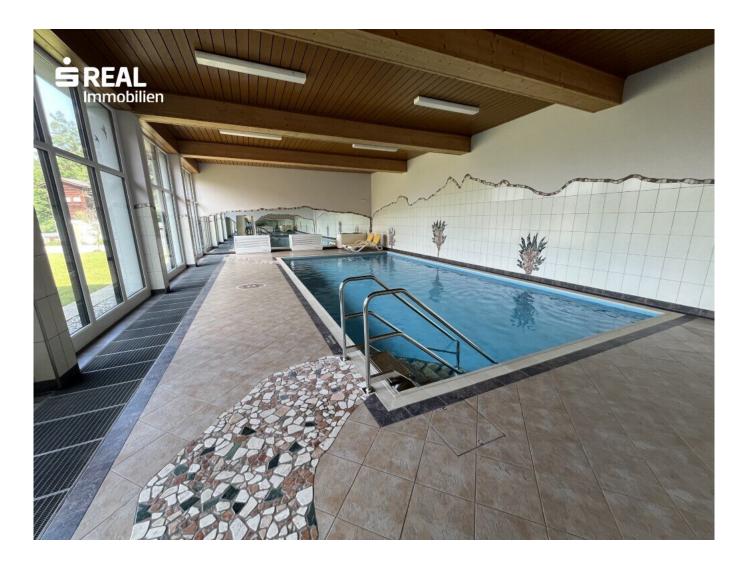




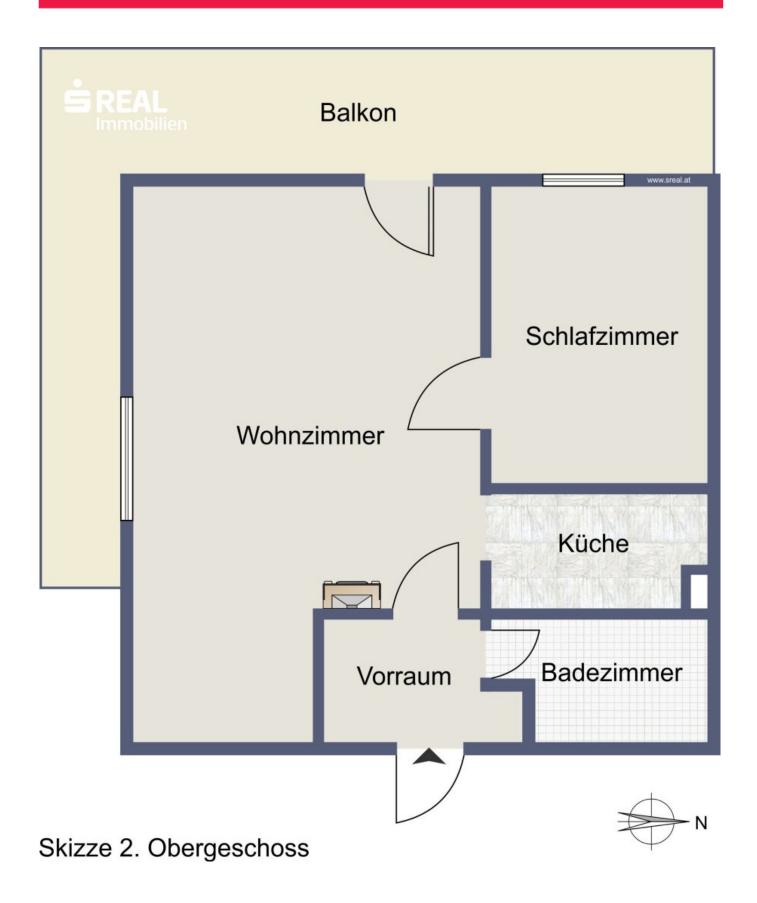














Objektbeschreibung

Am Ende einer Sackgasse, ruhig gelegen und umgeben von Natur, wartet diese 2-Zimmer-Eckwohnung auf Menschen, die gelegentlich den Pause-Knopf drücken wollen. Die Flächenwidmung als "Zweitwohnsitzgebiet" macht genau das möglich, ganz legal und unkompliziert.

Die Wohnung mit Balkon ist praktisch aufgeteilt: Ein separates Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer mit Essecke und Schwedenofen, eine eigene Küche, ein Bad mit Dusche und WC sowie ein Vorraum für Jacke, Rucksack & Co. Die Süd-West-Ausrichtung sorgt für viele Sonnenstunden, das Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum. Allgemeine Parkplätze sind am Grundstück vorhanden.

Ein **besonderes Extra** der Apartmentanlage: Ein **Hallenbad** steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung.

Lage & Erreichbarkeit

Diese Wohnung liegt in Werfenweng, einer der sonnenreichsten Regionen des Salzburger Landes – und dennoch überraschend gut erreichbar:

- Nur ca. 45 Minuten von der Stadt Salzburg entfernt perfekt für einen spontanen Wochenendtrip.
- Tauernautobahn (A10) Abfahrt Pfarrwerfen/Werfen danach führt eine gut ausgebaute Bergstraße in wenigen Minuten hinauf auf die Hochebene von Werfenweng.
- Trotz der Nähe zur Autobahn und zur Stadt erwartet dich hier reine Bergluft, Ruhe und ein Panorama, das sofort entschleunigt.



Freizeit & Umgebung – Leben & Erleben

Die Region Werfenweng, Pfarrwerfen und Werfen bietet zu jeder Jahreszeit unzählige Möglichkeiten, Natur und Freizeit zu genießen:

Sommer:

- Abenteuerpark "Dein Berg" in Werfenweng Flying-X-Area, Mountaincarts, Panorama-Bergstation & Kinder-Rätselpfad.
- Wandern & Bergtouren über 99 km gut markierte Wege von gemütlichen Spaziergängen bis zu anspruchsvollen Gipfelrouten.
- Tauernradweg durch Pfarrwerfen Radfahren entlang der Salzach mit herrlichem Bergblick.
- Freilichterlebnis "7 Mühlen" in Pfarrwerfen Themenweg mit Wasserspielplatz und Lernstationen rund ums Brot.
- Naturwunder & Kultur:
 - Eisriesenwelt Werfen größte Eishöhle der Welt
 - Festung Hohenwerfen mit Falknerei und Ausstellungen

Winter:

• Skifahren, Snowboarden & Winterwandern im Skigebiet Werfenweng oder in der nahegelegenen Ski amadé-Region.



 Langlaufen, Pferdeschlittenfahrten und romantische Adventmärkte sorgen für winterliche Stimmung.

Ganzjährig:

• Klettern, Jetboat-Fahrten, Canyoning, Reiten, Minigolf, Angeln oder einfach Ruhe genießen – alles in unmittelbarer Nähe.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <6.000m Arzt <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <4.500m Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m Bank <6.000m Post <1.000m Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.000m Autobahnanschluss <4.000m Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

