

## **Weniger Alltag, mehr Alpen – Zweitwohnsitz im Tennengebirge**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 960/72911**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5453 Weng
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	79,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,29
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dr. Alois Nußbaumer**

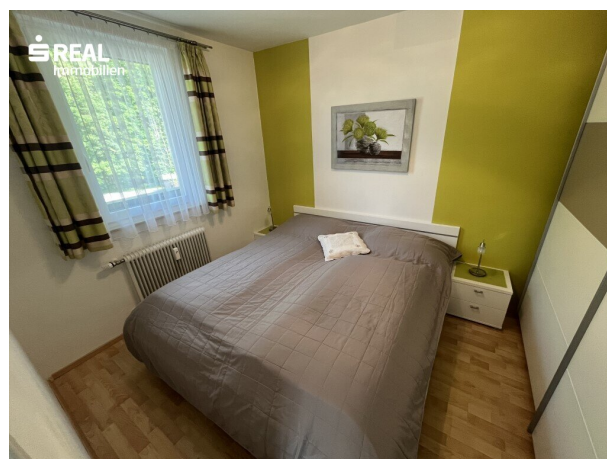
Zell am See  
Brucker Bundesstraße 49A  
5702 Zell am See - Schüttdorf

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

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



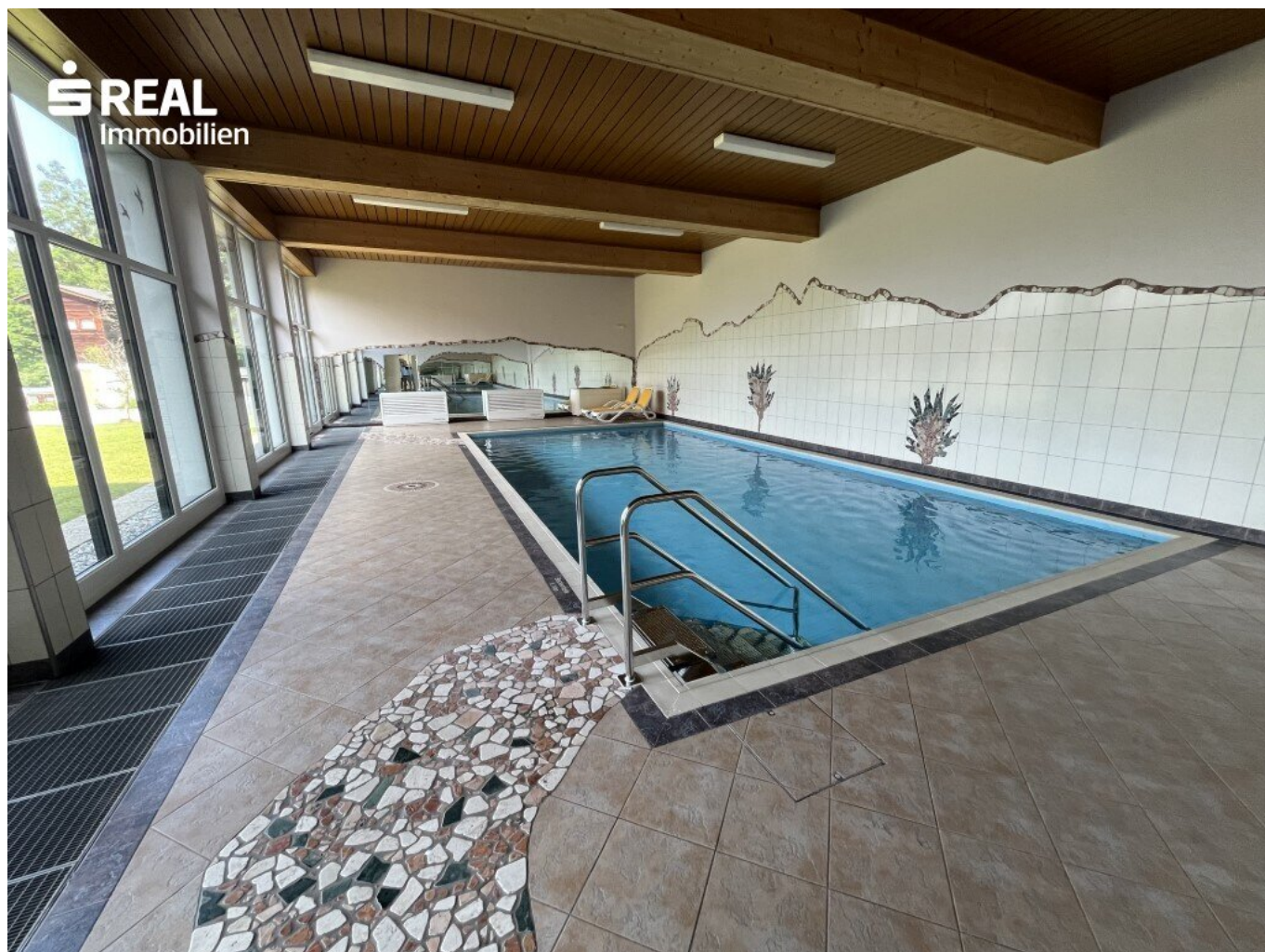
Mitglied des  
immobilienring.at

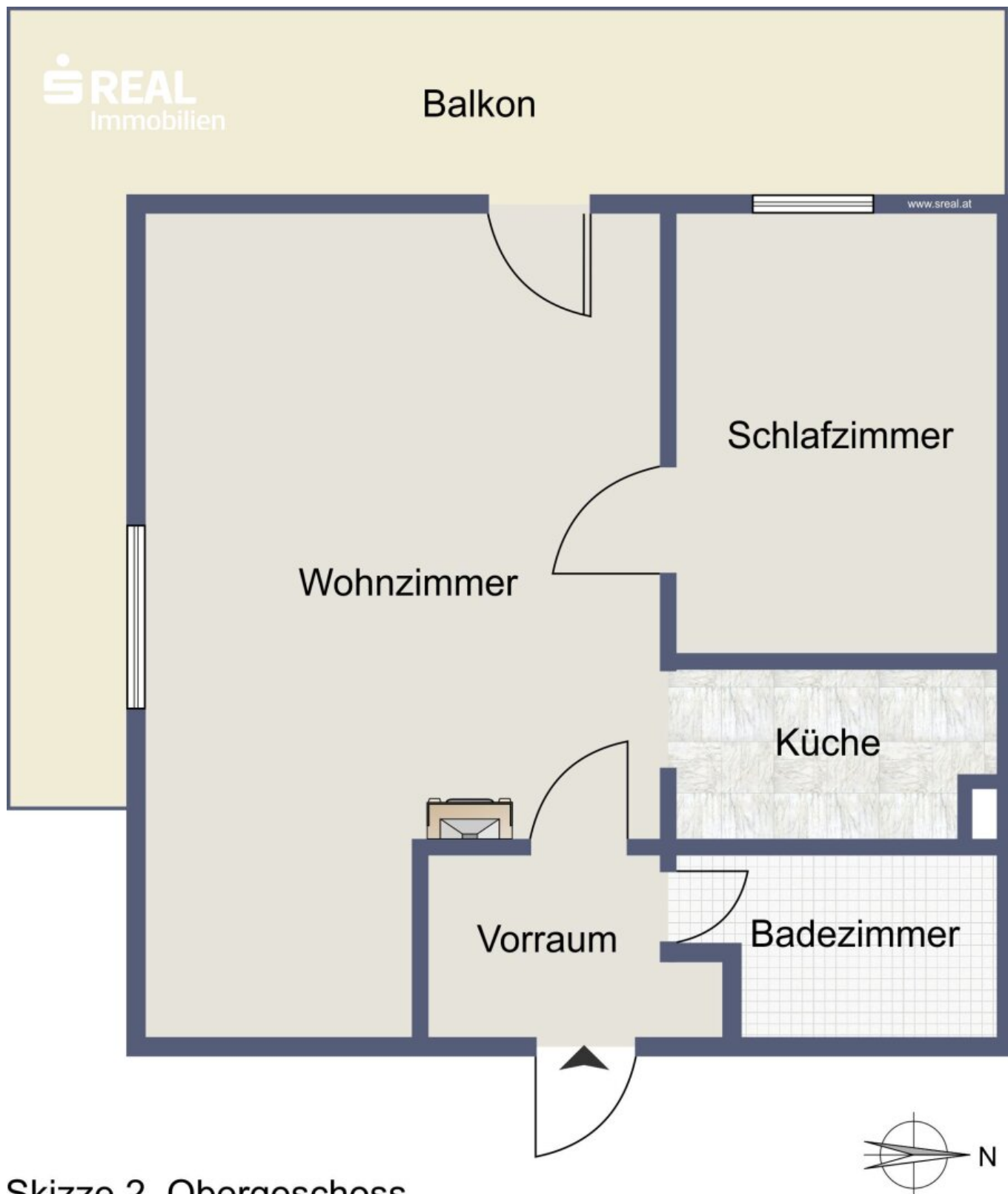












## Objektbeschreibung

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, Mountaincars, 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 Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.