

## Alpines Hideaway mit Wintergarten – Feriengarçonne im sonnigen Lungau



Objektnummer: 513/2989

Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5580 Tamsweg
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Kaufpreis:	138.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.265,84 €
Betriebskosten:	117,88 €
USt.:	11,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Günther RADWANOVSKY**

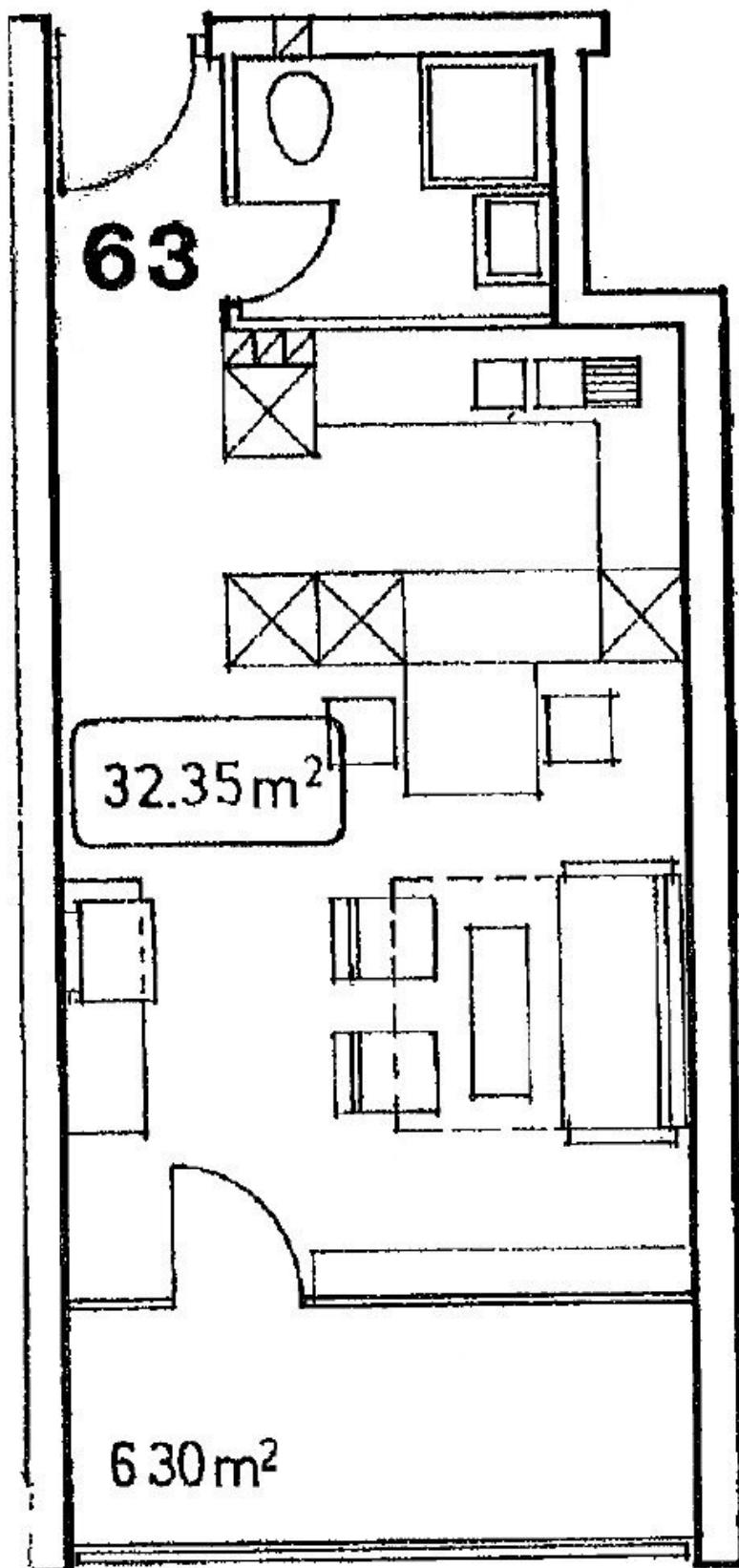


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







## Objektbeschreibung

Eingebettet in die beeindruckende Bergwelt des Salzburger Lungaus befindet sich diese liebevoll sanierte Feriengarçonne in der Marktgemeinde Tamsweg – dem wirtschaftlichen und infrastrukturellen Zentrum der Region. Der Lungau zählt zu den sonnenreichsten Gebieten Österreichs und ist als UNESCO-Biosphärenpark für seine außergewöhnliche Naturqualität, Ursprünglichkeit und nachhaltige Entwicklung bekannt. Hier verbinden sich alpiner Charme, intakte Landschaft und eine hervorragend ausgebauten Infrastruktur zu einem ganzjährigen Lebens- und Erholungsraum.

Tamsweg überzeugt nicht nur durch seine hohe Lebensqualität, sondern auch durch seine sehr gute Erreichbarkeit. Über die Tauernautobahn (A10) sowie die Katschberg Bundesstraße ist die Region komfortabel angebunden. Die Stadt Salzburg ist in etwa eineinhalb Stunden erreichbar, Graz in rund zwei Stunden, Klagenfurt ebenfalls in etwa eineinhalb Stunden und Wien in rund drei bis dreieinhalb Stunden. Zusätzlich verfügt Tamsweg über einen Bahnanschluss der Murtalbahn mit Verbindung zum überregionalen ÖBB-Netz. Damit ist die Ferienwohnung sowohl für Eigennutzer als auch für touristische Gäste bequem erreichbar.

Die Region bietet zu jeder Jahreszeit ein vielfältiges Freizeitangebot. Im Winter profitieren Sie von mehreren renommierten Skigebieten in unmittelbarer Umgebung, darunter Katschberg-Aineck, Grosseck-Speiereck, Fanningberg sowie das schneesichere Obertauern. Insgesamt stehen in der Region mehrere hundert Pistenkilometer zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch bestens präparierte Langlaufloipen, Skitourenrouten und Winterwanderwege.

Im Sommer präsentiert sich der Lungau als wahres Naturparadies mit über 60 kristallklaren Bergseen, einem weitläufigen Wander- und Radwegenetz sowie zahlreichen Mountainbike-Strecken. Ein besonderes Highlight ist der nahegelegene Prebersee, nur wenige Fahrminuten von Tamsweg entfernt, der nicht nur landschaftlich beeindruckt, sondern auch für das Naturphänomen des „Wunders vom Prebersee“ bekannt ist. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch Golfmöglichkeiten in St. Michael, traditionelle Almhütten und zahlreiche Ausflugsziele in der gesamten Region.

Als Bezirkshauptort bietet Tamsweg eine ausgezeichnete Infrastruktur, die gerade für Ferienimmobilien einen entscheidenden Mehrwert darstellt. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Restaurants und Cafés sind ebenso vorhanden wie Ärzte, Fachärzte, Apotheke und das Krankenhaus Tamsweg. Banken, Schulen sowie vielfältige Sport- und Freizeiteinrichtungen unterstreichen die Attraktivität des Standortes.

Die angebotene Einheit ist als Ferienwohnung gewidmet und bietet somit eine rechtlich gesicherte Nutzung als Zweitwohnsitz beziehungsweise als touristische Immobilie. Die Garçonne verfügt über eine Wohnfläche von rund 32 m<sup>2</sup> und wurde umfassend saniert. Eine moderne Küchenzeile, ein hochwertiger Holzboden, erneuerte Elektrik, Infrarot-Heizpaneele



sowie ein neu gestaltetes Badezimmer schaffen ein zeitgemäßes und behagliches Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight stellt der rund 6,30 m<sup>2</sup> große Balkon dar, der mit öffnabaren Thermofenstern geschlossen und in einen Wintergarten umgewandelt wurde. Dadurch entsteht eine wertvolle Wohnraumerweiterung, die ganztägig genutzt werden kann und zusätzlichen Komfort bietet.

Der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Im Untergeschoss stehen zudem ein allgemeiner Waschraum sowie zwei Fahrradräume zur Verfügung. Ausreichend Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Haus. Auf Wunsch kann die Garçonniere möbliert übernommen werden, wodurch eine sofortige Nutzung oder touristische Vermietung problemlos möglich ist.

Diese charmante Ferienimmobilie vereint kompakte Effizienz mit alpinem Lebensgefühl und stellt sowohl einen persönlichen Rückzugsort als auch eine attraktive Investition in eine wertstabile Tourismusregion dar. Eine seltene Gelegenheit, sich einen Platz in einer der authentischsten und sonnigsten Regionen Österreichs zu sichern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Post <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN