

Einzigartiges Chalet-Ensemble im Salzburger Lungau



Außenansicht

Objektnummer: 118

Eine Immobilie von Edelweiss Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5571 Pichl
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	214,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	99,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,44
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3,6% inkl. MwSt.

Ihr Ansprechpartner

Karl Lukas Lassacher

Edelweiss Immobilien GmbH
Predlitz 17
8863 Predlitz

T +43 664 9217197
H +43 664 92 17 197

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











Objektbeschreibung

Einzigartiges Chalet-Ensemble im Salzburger Lungau

Ein alpines Kleinod zwischen Tradition, Natur und Stilbewusstsein

Preis – Lage – Kenndaten

- Kaufpreis: € 1.500.000,00
- Grundstück: ca. 1.1 m²
- Wohn-/Nutzfläche: ca. 214 m²
- Räume: 7
- Bäder: 2
- Heizung: Fußbodenheizung (Strom), Kachelofen, Kanonenofen
- Parken: Doppelgarage & Frestellplätze
- Baujahr: urspr. 16./17. Jhdt., behutsame Rekonstruktion 2009, 2011, 2016
- Energiekennzahlen: HWB 99,4 | fGEE 1,44
- Widmung laut Flächenwidmungsplan: Bauland Dorfgebiete sowie kleine Fläche Grünland
- Gefahrenzonen laut WLV: keine Einschränkungen lt. beigelegtem Gutachten
- Grundbuch: EZ 347, KG Pichl, Gst-Nr. 1304/2
- Adresse: Pichl 74, A-5571 Mariapfarr, Salzburg

Die Immobilie

Im UNESCO-Biosphärenpark Lungau, inmitten unberührter Natur, umrahmt von Wiesen, altem Baumbestand und einem klaren Gebirgsbach, liegt dieses außergewöhnliche Altholzdörfchen. Drei historische Baukörper wurden an ihren Ursprungsorten abgetragen, nummeriert und in meisterhafter Handarbeit auf diesem sonnigen Grundstück neu errichtet.

Das Ensemble

- Bauernhaus (Niedernsill): Offener Wohn-/Essbereich mit grün glasiertem Kachelofen & Zusatzherd, Bad mit Wanne & Dusche, Sauna, zwei Schlafzimmer, Sichtdachstuhl, Naturstein- und Ziegelböden
- Chalet 1 (Osttiroler Troadkastl): Wohn-/Essbereich, Schlafboden, Sichtbalken, Holzofen – ideal als Gästehaus oder Atelier
- Chalet 2 (Steirisches Troadkastl): Schlafräum, Stauraum, Zugang über historische Holztreppe
- Doppelgarage: aus Altholz errichtet, Obergeschoss mit Stauraum

Besonderes Highlight

Ein großer biologisch angelegter Naturbadeteich mit Steg und Loungebereich, direkt am Bachlauf, schafft ein unvergleichliches Naturerlebnis. Die hauseigene Zirbensauna mit Fensterblick in die Landschaft ergänzt das private Wellnessgefühl.

Ausstattung & Materialien

- Altholz aus bis zu 500 Jahre alten Beständen
- Natursteinböden, Ziegelboden, Kalk- und Lehmputze

- Kupferverblechungen, Lärchenschindeldach
- Hochwertige Stoffe (Leinen, Loden und Baumwolle)
- Handgefertigte Fenster, Beschläge & Türen
- Kachelofen & Zusatzherd gemauert

Hochwertige Sanitärbereiche mit Natursteinwaschtischen

Lage & Region

Die Liegenschaft befindet sich in Mariapfarr, Ortsteil Pichl, der sonnigsten Gemeinde Österreichs auf über 1.100 m Seehöhe.

- UNESCO-Biosphärenparkregion mit Fokus auf Nachhaltigkeit & Lebensqualität
- Hoher Freizeitwert: Fanningberg, Obertauern, Katschberg, Weißpriach u.v.m.
- Infrastruktur vor Ort: Nahversorgung, Ärzte, Gastronomie, Schule, Skibus
- Top-Luftqualität & außergewöhnliche Schneesicherheit im Winter

Ein Ort für Menschen, die Echtheit, Ruhe, Stil und Natur suchen – ganzjährig nutzbar und absolut einzigartig.

Technische Informationen

- Fußbodenheizung (Strom), ergänzend Kachel- & Holzöfen, Warmwasserboiler,
- Wasser & Kanal öffentlich angeschlossen
- Betrieb eines Naturschwimmbereichs mit Filtertechnik
- Satelliten-TV, Internetversorgung vorhanden

Widmung & Katasterunterlagen vollständig aufbereitet (siehe Anhang)

Besonderheiten

- Rekonstruierte Originalsubstanz aus dem Alpenraum
- Privatsphäre pur: Kein Durchgangsverkehr, Naturgrenze durch Bach & Wald
- Multifunktional: Wohnen, Retreat, Atelier, Kulturort, Familienbesitz
- Rechtliche Eigentumslage: Alleinbesitz, kein Altbestand, keine Belastungen

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <4.500m

Post <1.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap