

## Traumhaus am Kreischberg



Blick vom Balkon DG

**Objektnummer: 2428/628**

**Eine Immobilie von REMAX Sun in Tamsweg SWB Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8861 Sankt Georgen ob Murau
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	309,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	411,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	1.389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

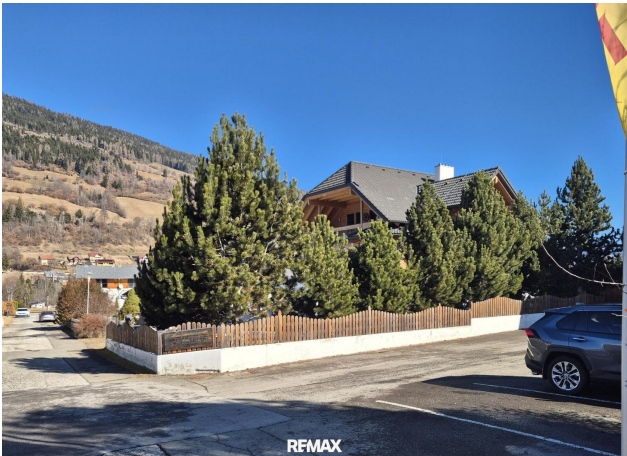
## Ihr Ansprechpartner

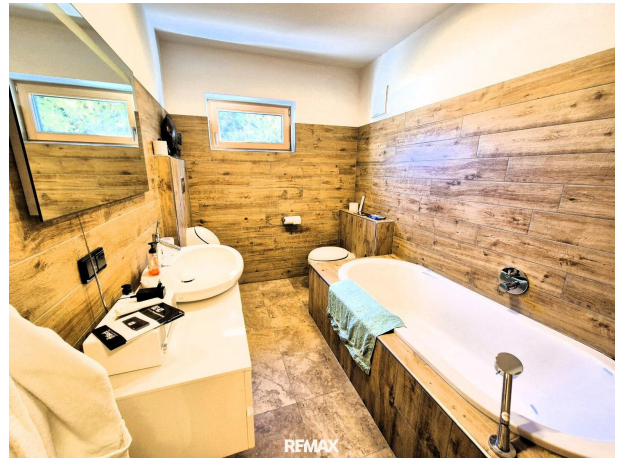
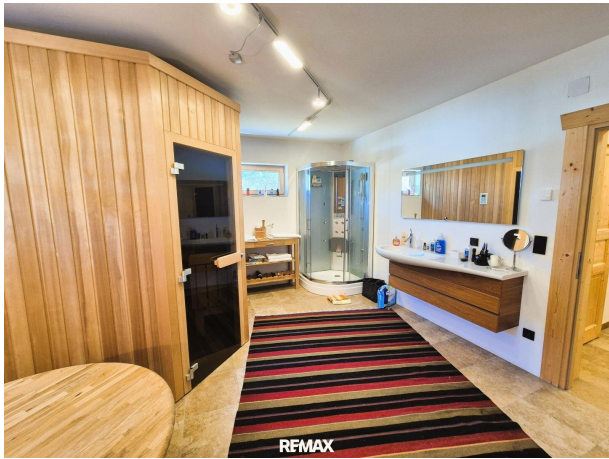
**Franz Kraxner**

REMAX Sun in Tamsweg SWB Real GmbH  
Oberdorff 36  
8820 Kulm am Zirbitz

T +436644663505

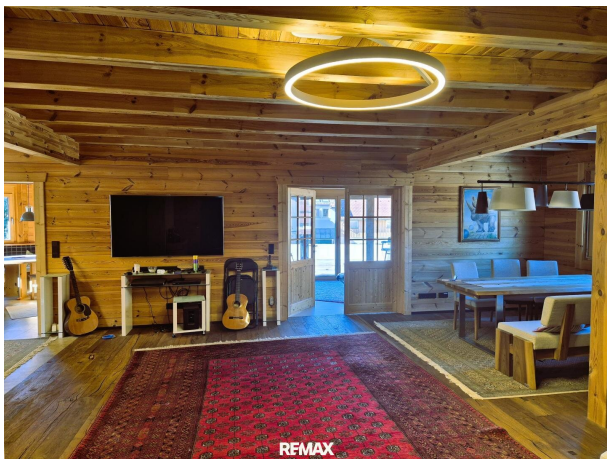
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







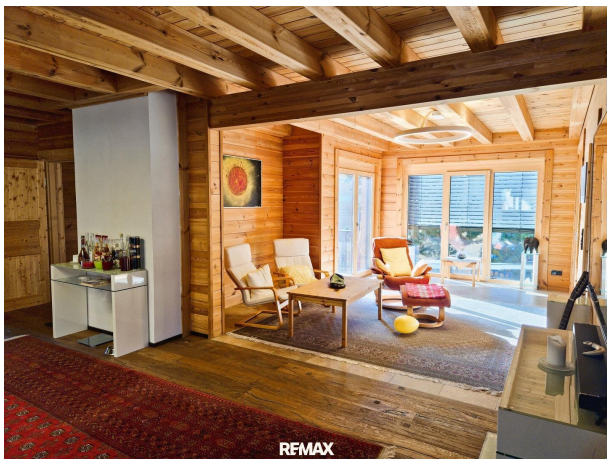
REMAX



REMAX



REMAX

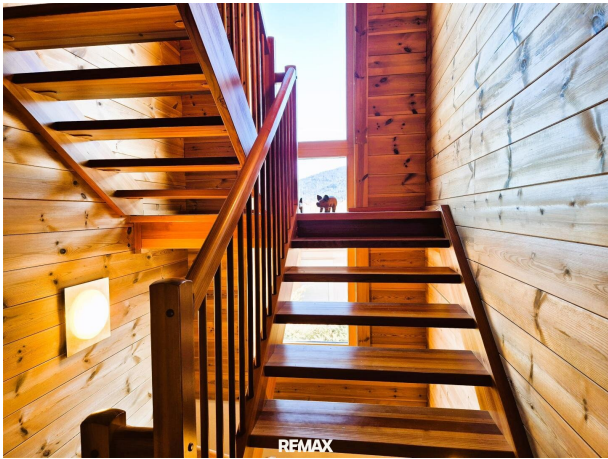




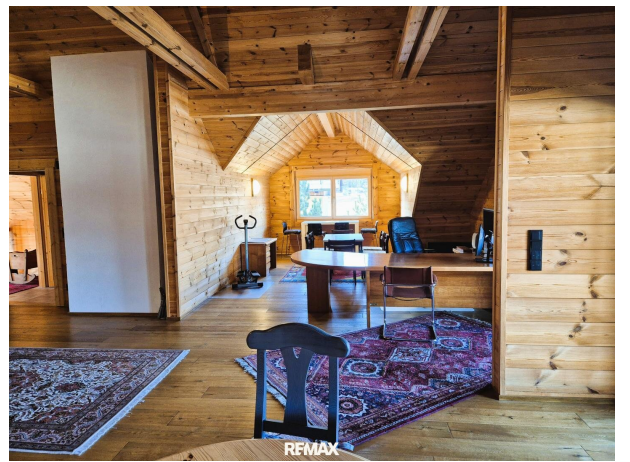
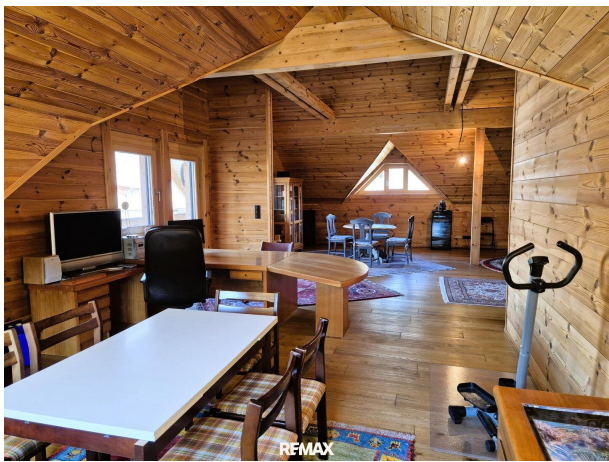


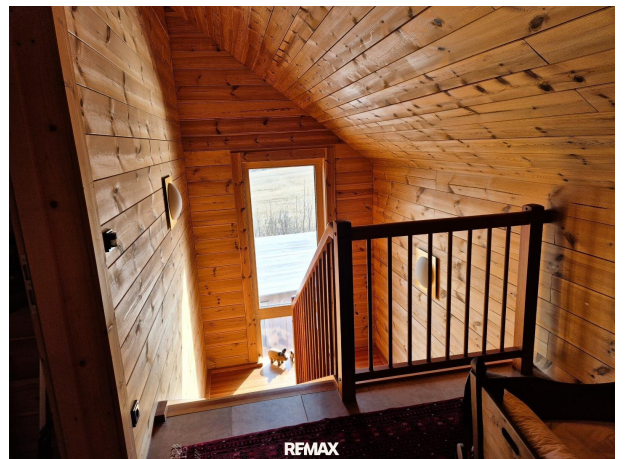
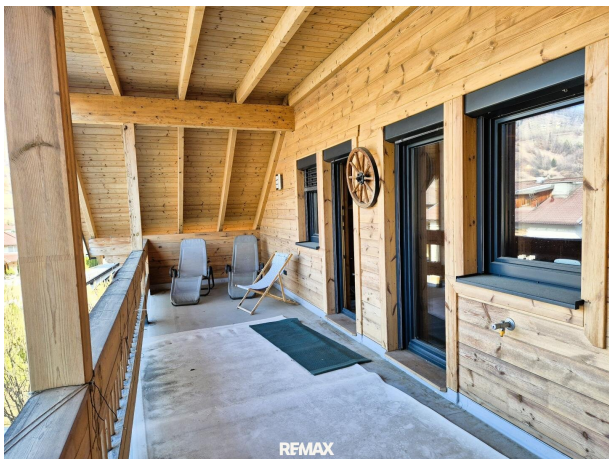








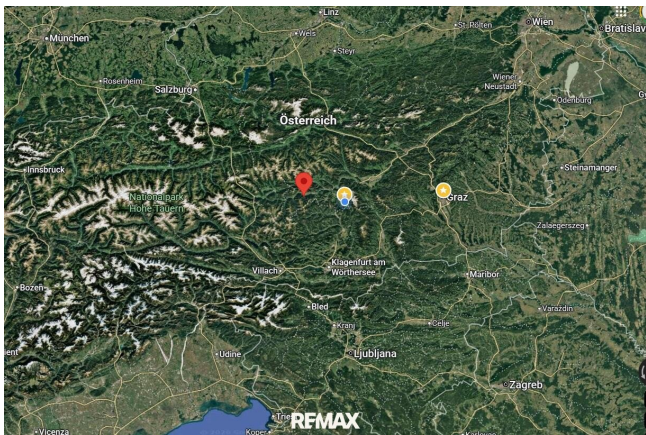














# Objektbeschreibung

## Ihr Traumhaus am Kreischberg

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in exklusivster Lage am Kreischberg vereint moderne Bauqualität, großzügige Wohnflächen und eine der begehrtesten Lagen der Region. Das Haus wurde 2012 baubewilligt und 2013 fertiggestellt. Es befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet mit rund 411 m<sup>2</sup> Nutzfläche (ca. 309 m<sup>2</sup> Wohnfläche) sowie einem 1.002 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein seltenes Angebot in unmittelbarer Nähe zur 10er Gondelbahn der WM-Skiregion Kreischberg.

Die Liegenschaft ist als Allgemeines Wohngebiet gewidmet und befindet sich in der Beschränkungszone für Zweitwohnsitze – ideal für Eigennutzer, Familien oder hochwertige touristische Nutzung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

### Raumaufteilung & Flächen:

Keller(Erd)geschoss – ca. 151 m<sup>2</sup>

- - Garage (85 m<sup>2</sup>)
- - Heizraum u. Waschküche
- - Vorraum
- - Saunaanlage mit Zimmer bzw. Ruheraum
- - Badezimmer

Obergeschoss – ca. 142 m<sup>2</sup>

- - sehr großer, offener Wohnbereich
- - Küche mit Direkt-Blick auf den Kreischberg und Zugang zur Terrasse
- - Zimmer oder Homeoffice mit Terrassenzugang
- - Schlafzimmer
- - Badezimmer
- - Wintergarten

Dachgeschoss – ca. 117 m<sup>2</sup>

- - großer offener Wohnbereich mit Balkon und atemberaubenden Blick auf den Kreischberg
- - Schlafzimmer
- - Badezimmer
- - weitere Schlafstelle

Anschlüsse für eine mögliche Küche sind bereits vorhanden!

### Ausstattung & Technik:

- - Fernwärme

- - Fußbodenheizung
- - Sauna
- - Große Garage
- - Gepflegter Garten
- - Moderne Sanitärbereiche
- - Drei Badezimmer

Zusatzmodul hinter dem Haus (Wohn-Container)

- dient als Gartenhaus (mit Bad und Wohn-Küche)

Lage:

Der Standort zählt zu den attraktivsten Wohnlagen rund um den Kreischberg. Sie liegt ruhig, sonnig und dennoch nur wenige Minuten vom Skigebiet, der Talstation und der Infrastruktur von St. Georgen entfernt.

Highlights der Lage

- - Skigebiet Kreischberg in unmittelbarer Nähe
- - Ganzjahresregion: Skifahren, Wandern, Radfahren, Golfplatz Murau-Kreischberg
- - Optimale Erreichbarkeit: Murau 10 Min., Tamsweg 20 Min., Judenburg 45 Min.
- - Ruhige Wohnsiedlung
- - Natur pur
- - Beliebte Tourismusregion

Fazit:

Die Lagequalität am Kreischberg ist außergewöhnlich – und genau diese Kombination aus Freizeitwert, Infrastruktur und Ruhe macht die Immobilie zu einem Premiumobjekt mit langfristiger Wertstabilität.

Mit über 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ca. 309 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Gartenhaus-Container) liegt dieses Haus deutlich über dem regionalen Standard – das schafft Flexibilität für Familien, Gäste, Homeoffice oder Vermietung.

Die Kombination aus moderner Technik, Fernwärme, Fußbodenheizung und Wellnessbereich reduziert laufende Kosten und erhöht den Wohnkomfort – ein klarer Mehrwert gegenüber älteren Bestandsobjekten.

Allein der Grundstückswert in dieser Lage ist erheblich – große Parzellen sind am Kreischberg praktisch kaum mehr zu bekommen.

Sie bekommen hier ein außergewöhnlich großes, modernes Haus in einer der besten Lagen am Kreischberg.

Ich freue mich auf Ihr Interesse!

Weitere Unterlagen und Videos werden nach Anfrage gerne übermittelt!  
Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung gerne jederzeit – auch Wochenende und Feiertage – möglich!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Krankenhaus <8.000m  
Apotheke <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <6.000m  
Kindergarten <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <6.500m  
Polizei <6.500m  
Post <7.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap