

# Einzigartiges Bauernhaus samt Troadkasten im Salzburger Lungau



Außenansicht

**Objektnummer: 118**

**Eine Immobilie von Edelweiss Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5571 Pichl
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	99,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,44
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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: € 750.000,-
- Grundstück: ca. 575 m<sup>2</sup>
- Wohn-/Nutzfläche: ca. 114 m<sup>2</sup>
- Räume: 4
- Bäder: 1
- 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

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 (Steirisches Troadkastl): Schlafräum, Stauraum, Zugang über historische Holztreppe
- Doppelgarage: aus Altholz errichtet, Obergeschoss mit Stauraum

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