

## Raumwunder im Lungau / Platz für Visionen Sicherheit trifft Lebensqualität



**Wohnfläche:** ca. 380 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgrösse:** 959 m<sup>2</sup>

**gebaut:** 1996

**Zimmer:** 8

**Kaufpreis: VB € 1.150.000,00**

Provision bei Kauf: 3 % zzgl. 20 % Mwst.

### BESCHREIBUNG:

Exklusives Wohnerlebnis in Unternberg bei Tamsweg

#### Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Sonnenlage des Lungaus, am Unternberg bei Tamsweg, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Wohnhaus. Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von rund 360 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie Raum für höchste Ansprüche. Mit viel Liebe zum Detail und unter Verwendung hochwertigster Materialien wurde das Gebäude immer wieder renoviert und instand gehalten.

Es vereint nun alpinen Charme mit modernster, großzügiger Architektur und innovativer Haustechnik.

Bereits beim Betreten überzeugt der Grundriss durch seine Großzügigkeit und der lichtdurchflutenden Atmosphäre. Auf rund 360 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ausreichend Raum für individuelle Entfaltung und höchsten Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist neben dem atemberaubenden Wohnzimmer mit Kachelofen der großzügig konzipierte Master-Bereich. Hier verschmelzen das Schlafzimmer, ein elegantes En-Suite-Badezimmer und eine begehbarer Ankleide zu einer harmonischen Einheit. Dieser private Rückzugsort garantiert Ihnen maximale Privatsphäre und eine außergewöhnliche Wohnqualität. Dank der neuen, dreifach verglasten Fenster werden die Räume mit natürlichem Licht durchflutet, was das moderne Ambiente der Immobilie unterstreicht.

## Objekt-Highlights: Unternberg bei Tamsweg

### Flächen & Kapazität:

- Wohnfläche: ca. 360 m<sup>2</sup> (erweiterbar um ca. 80 m<sup>2</sup> im Dachboden).
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten um Wohnen und Arbeiten zu verbinden
- Möglichkeit für ein Mehrgenerationenhaus
- Separates Apartment für Gäste oder Pflegepersonal
- Grundstück: 959m<sup>2</sup> - ca. 766 m<sup>2</sup> Gartenanteil.
- Repräsentativer Aussenbereich
- Stilvoll arrangierter Garten
- Parken: Geräumige Doppelgarage.
- Zustand: Ursprünglich 1996 erbaut, immer wieder instand gehalten und modernisiert
- Energie & Technik (Zukunftssicher):
  - Heizung: Ochsner Wärmepumpe (Fußbodenheizung & Heizkörper).
  - Autarkie: 14,7 kW Photovoltaik mit einem 20 kW Growatt Batteriespeicher.
  - Fenster: Neue 3-fach Verglasung.
  - Backup: Traditionelles Heizen mit Holz möglich (Hark Kaminofen & Kachelofen).

### Ausstattung:

- Hochwertige Design-Küche.
- Edle Materialien: Granitboden auf dem Balkon, Parkett und Fliesen im Wohnbereich.
- Master-Bereich: Schlafzimmer mit En-Suite Bad und Ankleideraum.

### Flexibilität:

- Separater Zugang zum Kellerbereich: Perfekt als Einliegerwohnung, Büro oder für Gäste.
- Nachhaltige Autarkie & Innovative Technik

Diese Immobilie setzt Maßstäbe in Sachen Zukunftssicherheit und Energieeffizienz.

Das durchdachte Heizsystem kombiniert den behaglichen Komfort einer Fußbodenheizung mit der schnellen Reaktionszeit klassischer Heizkörper – präzise gesteuert durch eine High-End-Wärmepumpe des Qualitätsherstellers Ochsner.

Für ein Höchstmaß an Unabhängigkeit sorgt die leistungsstarke Photovoltaikanlage (14,7 kWp) in Kombination mit einem großzügig dimensionierten 20 kW Growatt-Batteriespeicher. Dieses Duo ermöglicht es Ihnen, Ihre Betriebskosten auf ein Minimum zu reduzieren und weitestgehend autark zu agieren.

Abgerundet wird das energetische Konzept durch die Möglichkeit der Holzbefeuerung – ideal für alle, die an kalten Wintertagen die traditionelle Wärme und das Knistern eines Feuers schätzen.

### Lage:

-Eingebettet in die malerische Landschaft des Salzburger Lungaus auf etwa 1.020 Metern Seehöhe, bietet die Gemeinde Unternberg eine seltene Kombination aus ländlicher Idylle und einer Infrastruktur, die weit über das übliche Maß hinausgeht. Als Teil des UNESCO-Biosphärenparks zeichnet sich der Ort durch eine hohe Lebensqualität aus, die sowohl Einheimische als auch Zuzügler schätzen.

## Zentrale Lage und Verkehrsanbindung

- Einer der größten Pluspunkte von Unternberg ist die strategisch günstige Lage im Herzen des Lungaus.

## Verkehrsader:

- Die Gemeinde liegt nur wenige Autominuten vom Bezirkshauptort Tamsweg entfernt. Zudem ist die Auffahrt zur Tauernautobahn (A10) in St. Michael in kürzester Zeit erreichbar, was eine schnelle Verbindung in Richtung Salzburg (Norden) und Villach/Italien (Süden) garantiert.

## Mobilität:

- Ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz (Postbusse) stellt die Verbindung zu den umliegenden Gemeinden und den großen Skigebieten der Region sicher.

## Bildung und Nahversorgung

- Unternberg beweist, dass "Leben am Land" keinen Verzicht auf Komfort bedeutet:

### Nahversorgung:

- Im Ort selbst finden sich wichtige Dienstleister und Nahversorger, die den täglichen Bedarf decken. Die unmittelbare Nähe zu Tamsweg ergänzt dies durch Einkaufszentren, Fachmärkte und diverse Gastronomiebetriebe.

### Bildung:

- Mit einem Kindergarten und einer Volksschule direkt im Ort ist Unternberg besonders familienfreundlich. Weiterführende Schulen (Gymnasium, HAK, HTL) befinden sich im nur rund 5 Kilometer entfernten Tamsweg.

### Gesundheit und Soziales

- Die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte und die unmittelbare Nähe zum Landesklinikum Tamsweg auf höchstem Niveau abgesichert. Dies bietet Bewohnern eine Sicherheit, die in ländlichen Regionen oft keine Selbstverständlichkeit ist.

### Freizeit- und Sportinfrastruktur

- Die Infrastruktur endet in Unternberg nicht bei Straßen und Schulen. Die Gemeinde investiert massiv in den Freizeitwert:

### Sportanlagen:

- Moderne Sportplätze und ein reges Vereinsleben prägen das Gemeindebild.

### Aineck/Katschberg:

- Das bekannte Skigebiet liegt praktisch vor der Haustür und ist über die nahegelegenen Lifte schnell erreichbar.

### Muradweg:

- Der berühmte Muradweg führt direkt durch das Gemeindegebiet und bietet eine perfekte Anbindung für Radfahrer und Wanderer.

### Fazit:

Unternberg ist weit mehr als ein beschauliches Dorf.

Es ist ein moderner Wohn- und Wirtschaftsstandort, der durch seine hervorragende Anbindung, die familienfreundliche Infrastruktur und die Nähe zu allen wichtigen urbanen Einrichtungen des Lungaus besticht.

## DATEN & FAKTEN:

### Flächen:

**Wohnfläche:** ca. 380 m<sup>2</sup>  
**GrundStkGr.:** 959 m<sup>2</sup>

### Räumlichkeiten:

**Zimmer:** 8  
**Bäder:** 4  
**WC's:** 4  
**Garagenplätze:** 1  
**Parkplätze:** 5  
**Keller:** voll unterkellert

### Weitere Informationen:

**Baujahr:** 1996  
**Heizungsart:** Zentralheizung mit Wärmepumpe  
**Zustand:** sehr gut  
**HWB:** 62  
**Klasse HWB:** A  
**fGEE:** 85  
**Klasse fGEE:**

### Betriebskosten:

**Betriebskosten:** € 350,00

### Preisaufstellung:

**Kaufpreis:** € 1.150.000,00  
**Provision:** 3 %  
**Provision bei Kauf inkl. Ust:** € 41.400,00

**Kaufnebenkosten:** Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1%, Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

**Mietnebenkosten:** siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

**Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung.** Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit, Fördern des Vertragsabschlusses) verdienstlich tätig geworden ist.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.



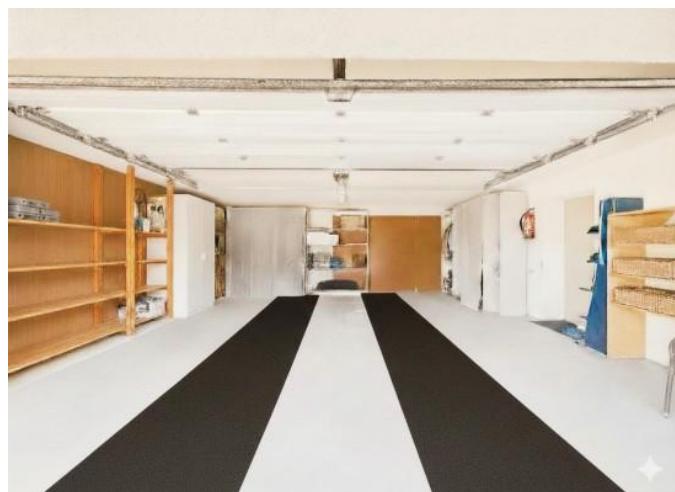






# Poetsch Immobilien GmbH

2602/11278, (Externe Nr: 3111) Gfrererfeld 167Österreich , 5580 Tamsweg



## Poetsch Immobilien GmbH

Gaisbergstraße 4 A, A-5020 Salzburg,

Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571,  
Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at