

## Exklusives Einfamilienhaus in St.Michael



Essbereich

**Objektnummer: 0003002257**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Salzburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5582 Sankt Michael im Lungau
<b>Baujahr:</b>	ca.1984
<b>Wohnfläche:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



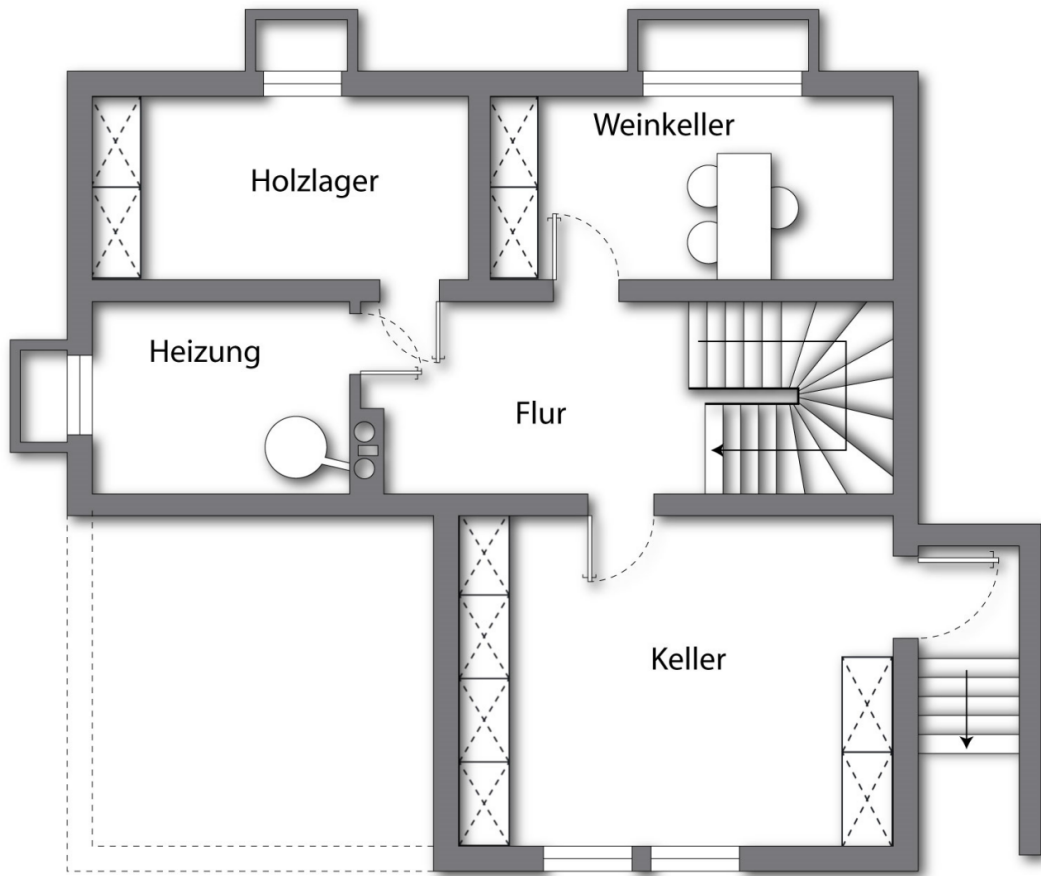
**Thomas Jesner**

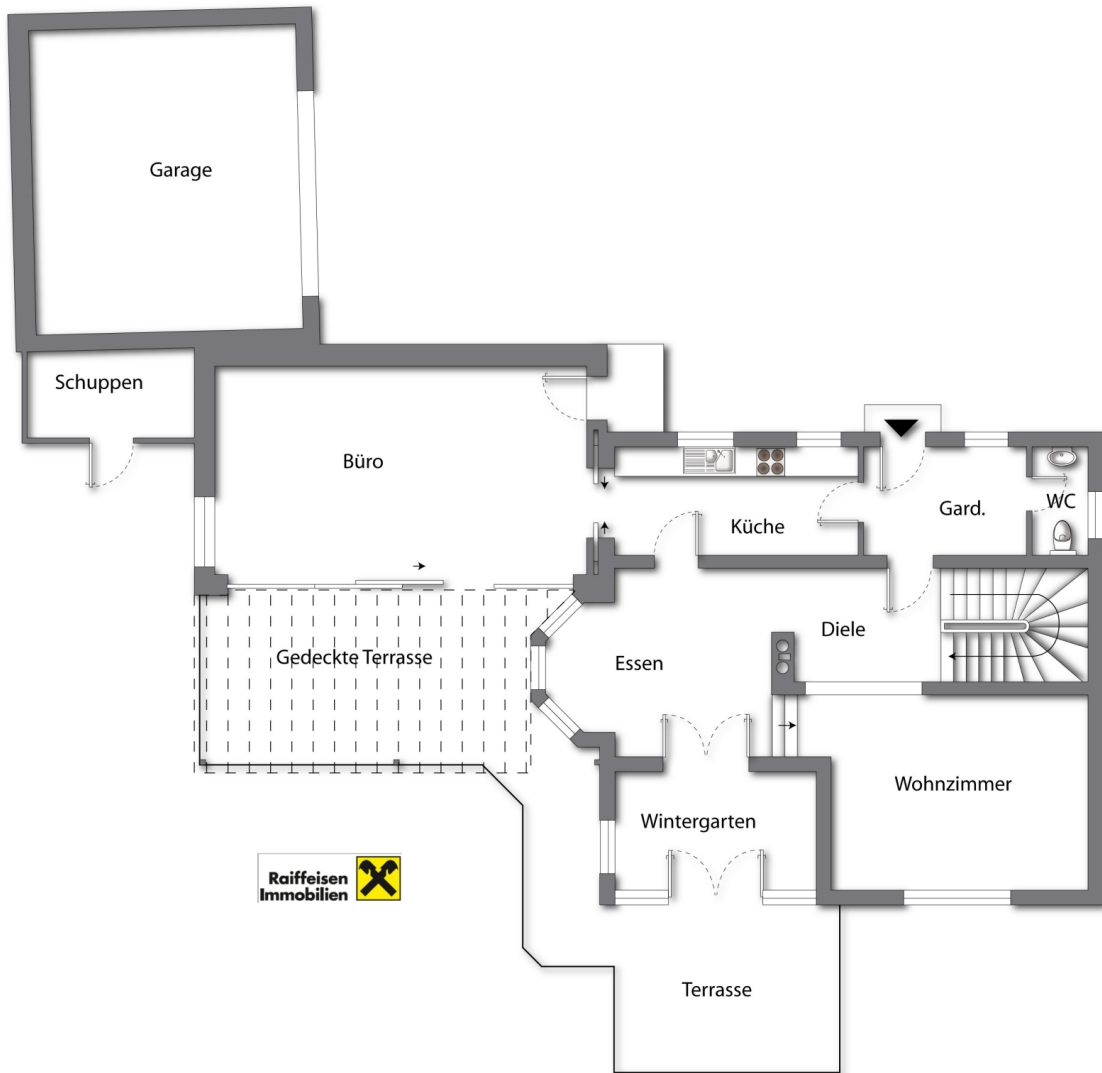
Raiffeisen Immobilien Salzburg eGen  
Schwarzstraße 13-15  
5020 Salzburg

T +43 662 8886-14226

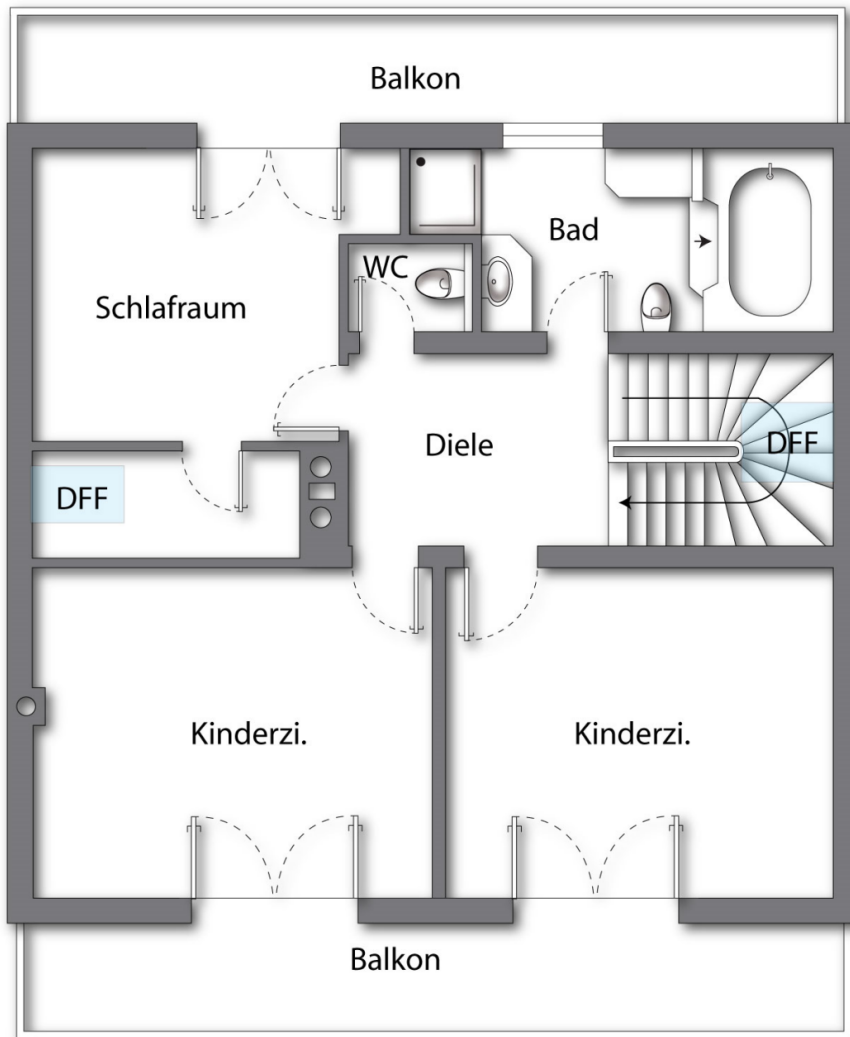








Raiffeisen  
Immobilien 



## Objektbeschreibung

Dieses großzügige und ruhig gelegene Einfamilienhaus wurde 1984 errichtet und im Jahr 2008 umfassend saniert und erweitert. Das Grundstück mit einer Fläche von 800 m<sup>2</sup> liegt in unmittelbarer Zentrumsnähe von St. Michael im Lungau und bietet Ihnen einen wunderbaren Ausblick auf die umliegende Naturlandschaft.

Das Erdgeschoss verfügt über einen großen Wohn- und Essbereich, getrennt durch einen modernen Kachelofen, der für gemütliche Wärme an kalten Tagen sorgt. Der Zugang zur gedeckten Terrasse erfolgt über einen Raum mit wunderschönem, hochwertigem Esstisch, der Platz für mehrere Personen bietet und von der Küche aus begehbar ist. Die großen Schiebetüren geben den Blick auf die Terrasse frei, erweitern den Raum optisch und lassen ihn in natürlichem Licht erstrahlen. Die top ausgestattete Küche mit Steinplatte und hochwertigen Geräten wird sie ebenso begeistern wie der ganzjährig nutzbare Wintergarten mit Zugang zur Terrasse. Ein praktischer Abstellraum und ein Gäste WC bieten zusätzlichen Komfort.

Über den eleganten Treppenaufgang gelangt man in das vollständig ausgebaute Obergeschoß dieses Einfamilienhauses. Diese Etage bietet Ihnen ein Schlafzimmer mit Schrankraum, zwei weitere Schlafzimmer, ein exklusives Badezimmer mit Fenster inkl. Dusche und Badewanne, ein getrenntes WC und einen Vorraum. Von den Schlafzimmern aus gelangt man direkt auf den Balkon.

Der naturbelassene Garten mit Biotop und altem Baumbestand bezaubert mit liebevollen Details sowie der Vielfalt an Pflanzen und bietet einen ökologisch wertvollen Lebensraum. Der Zugang ist nicht nur über den Wintergarten und die Terrasse möglich, sondern auch über das Kellergeschoss.

Der vollständig ausgebaute Keller (ausgeführt in Dichtbeton) gewährt ausreichend Platz und Nutzungsmöglichkeiten.

Die Doppelgarage bietet Ihnen Platz für mindestens 2 PKW-Stellplätze, zusätzlich gibt es mindestens 5 weitere befestigte Stellplätze.

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.



