

# Großzügiges Einfamilienhaus mit touristischer Nutzung



Außenansicht

**Objektnummer: 0003002770**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Salzburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5575 Lessach
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Wohnfläche:</b>	241,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Keller:</b>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 336,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,77
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Jesner**

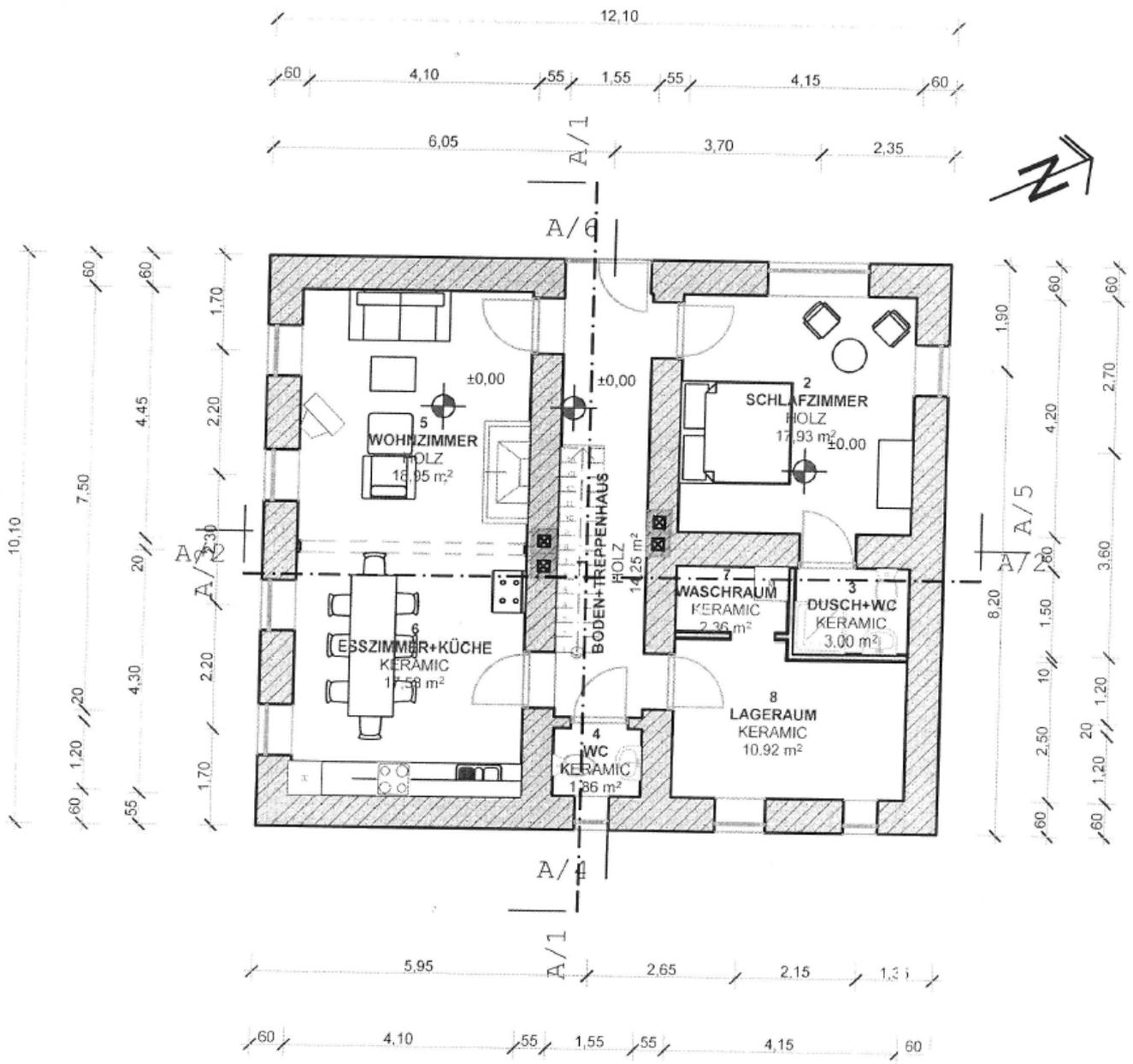
Raiffeisen Immobilien Salzburg eGen  
Schwarzstraße 13-15  
5020 Salzburg

T +43 662 8886-14226  
H +43 5999 35063 162



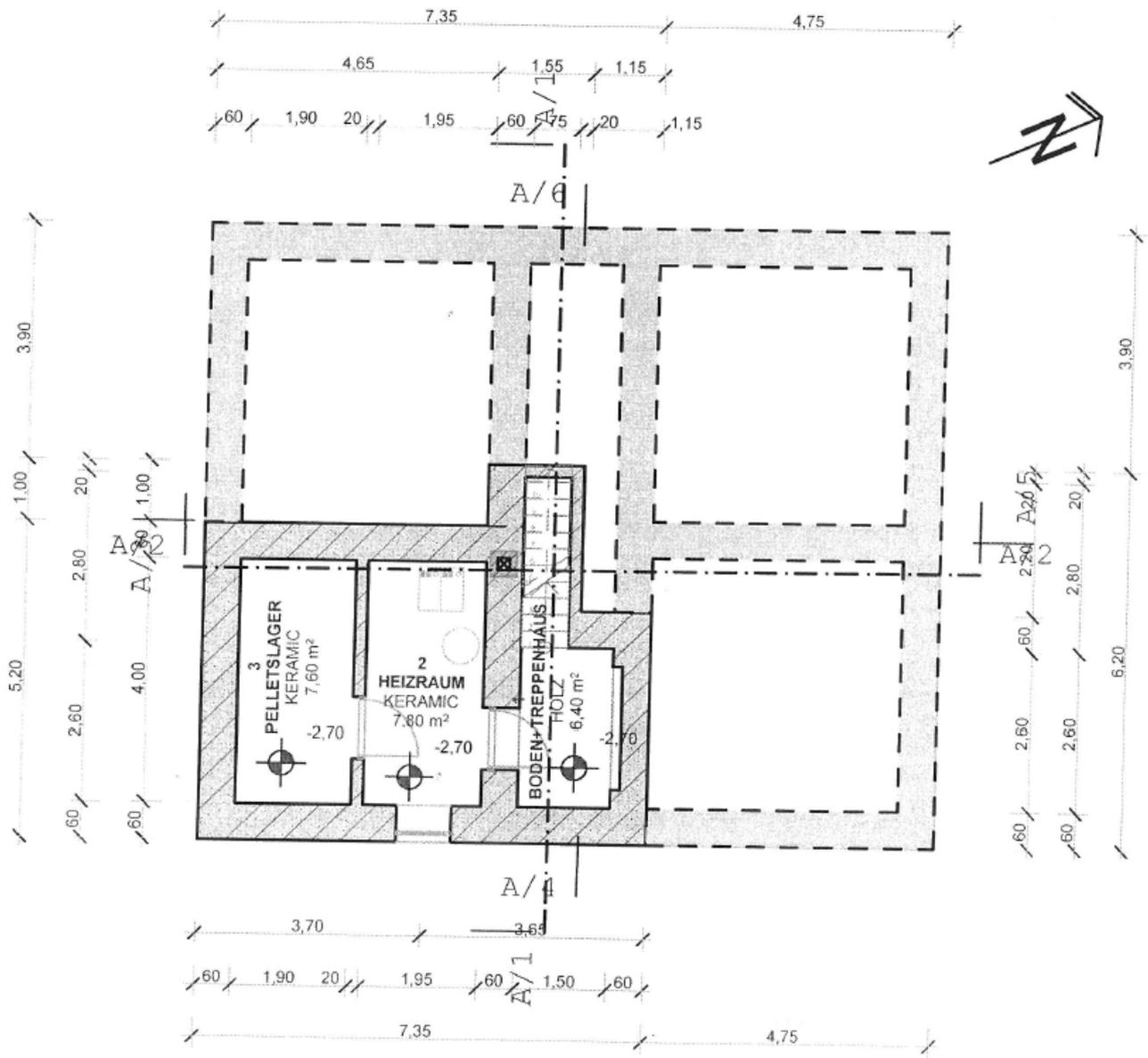












# Objektbeschreibung

## Wohnhaus mit touristischer Nutzung

Dieses Einfamilienhaus wurde ca. 1960 auf dem ca. 307m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und bietet eine Wohnfläche von ca.241m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen. Das Haus verfügt über ausreichend Platz für die ganze Familie und befindet sich im Ortszentrum von Lessach.

Das Erdgeschoss verfügt über eine Küche mit Essbereich, einen großzügigen Wohnbereich, einem Schlafzimmer mit einem Badezimmer inkl. WC, einem praktischen Gäste-WC und einen Lager- und Waschraum.

Der traditionelle Küchenherd bietet nicht nur eine alternative Heizquelle, sondern auch die Möglichkeit zum gemeinsamen Kochen. Die Kombination mit dem Ofen im Essbereich schafft ein einzigartiges Wohnambiente, das Tradition und Komfort harmonisch verbindet und ausreichend Platz bietet für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden. Natürliche Materialien wie Holz und Stein unterstreichen den gemütlichen Flair des Hauses und finden sich in allen Etagen wieder.

Das Obergeschoß verfügt über drei Schlafzimmer, wobei eines der Schlafzimmer mit einem eigenen Badezimmer inkl. WC ausgestattet ist. Des Weiteren befindet sich in diesem Geschoss ein Badezimmer mit einer Sauna sowie ein separates WC.

Im Dachgeschoß gibt es eine weitere Wohnung mit einer Wohnküche, drei Schlafzimmern, einem Badezimmer inkl. WC und einer Garderobe.

Der Keller mit einer Größe von ca. 21,80m<sup>2</sup> besteht aus dem Heizraum samt Pelletslager.

Sanierungen wurden laufend durchgeführt und das Haus wird umweltfreundlich und effizient mittels Pellets beheizt.

Wie auf den Bildern ersichtlich, ist das Haus in einem gepflegten Zustand und ist bestens für die touristische Vermietung geeignet. Nur einige hundert Meter entfernt befindet sich das gut geführte Dorfwirtshaus, das nicht nur mit traditionellen Köstlichkeiten, sondern auch mit der besonderen Gastfreundschaft überzeugt. Der angrenzende Garten bietet sich im Sommer zum entspannten Grillen und geselligem Beisammensein mit Familie und Freunden an und lässt

sich nach Belieben gestalten.

**Nutzung: HAUPTWOHNSITZ**

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.