

## Harmonie aus Tradition und Moderne



Küche

Objektnummer: 0003002935  
Eine Immobilie von Raiffeisen Salzburg

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5591 Ramingstein
<b>Baujahr:</b>	ca. 1988
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	324,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	417,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,98
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Schilcher**

Standort Lungau  
Kirchengasse 9  
5580 Tamsweg

T 35063

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

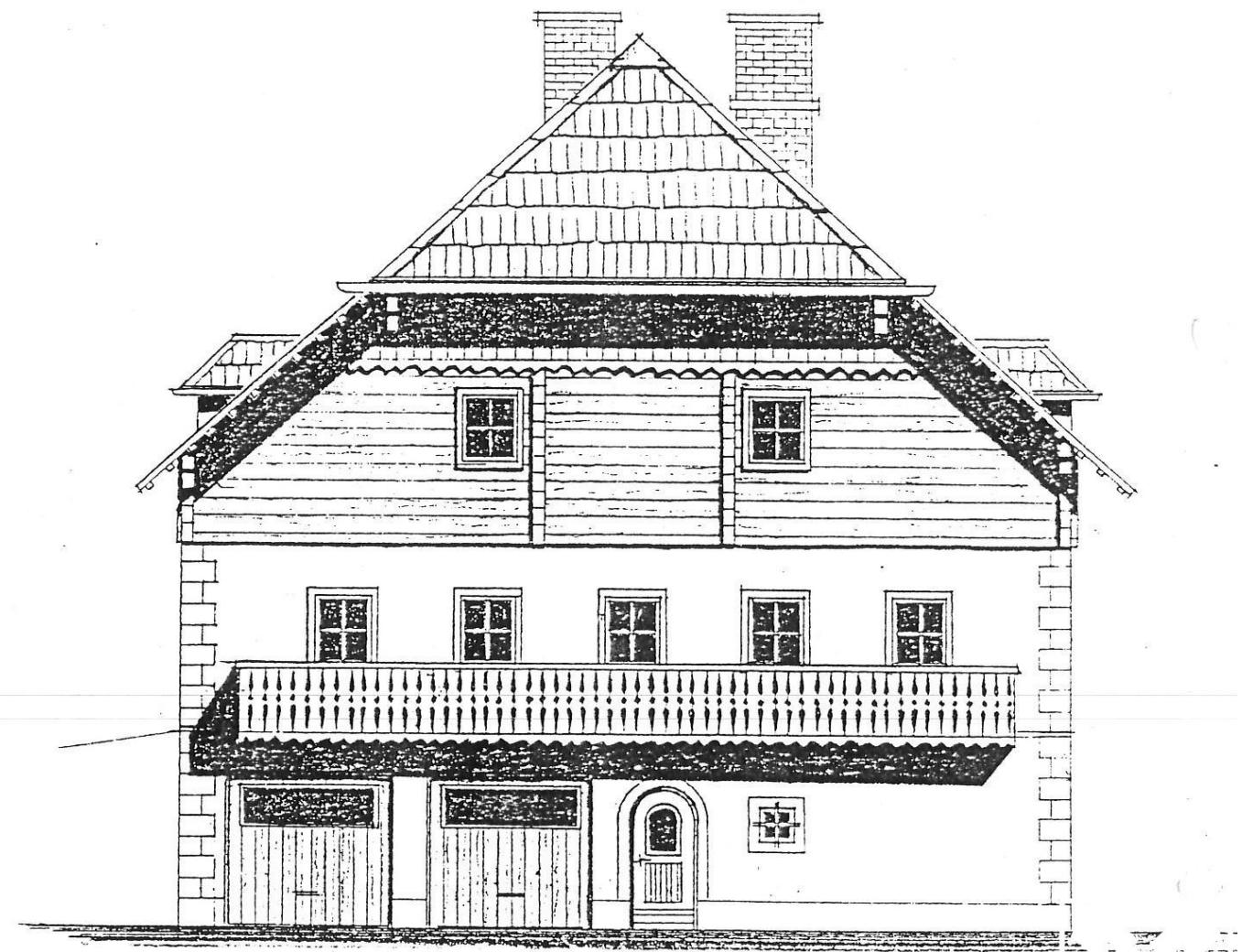
ermin zur

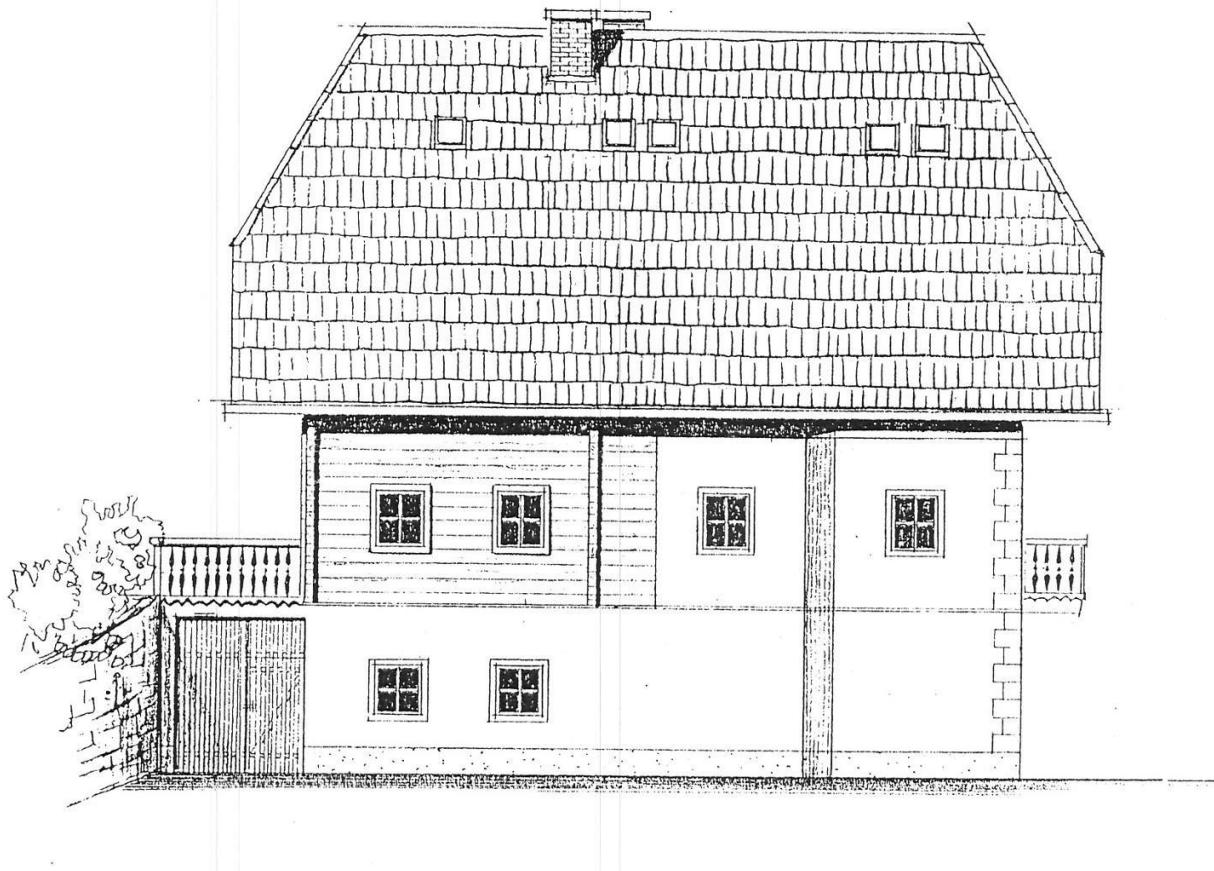


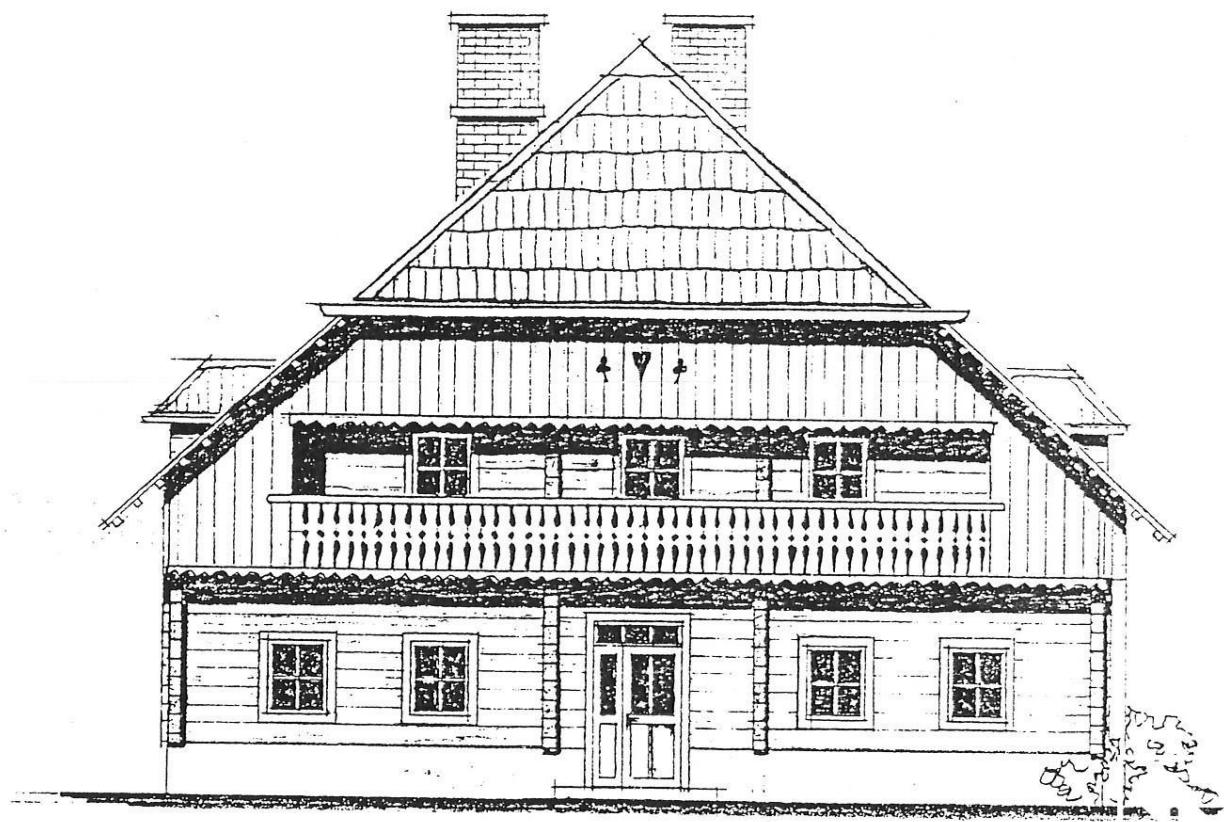


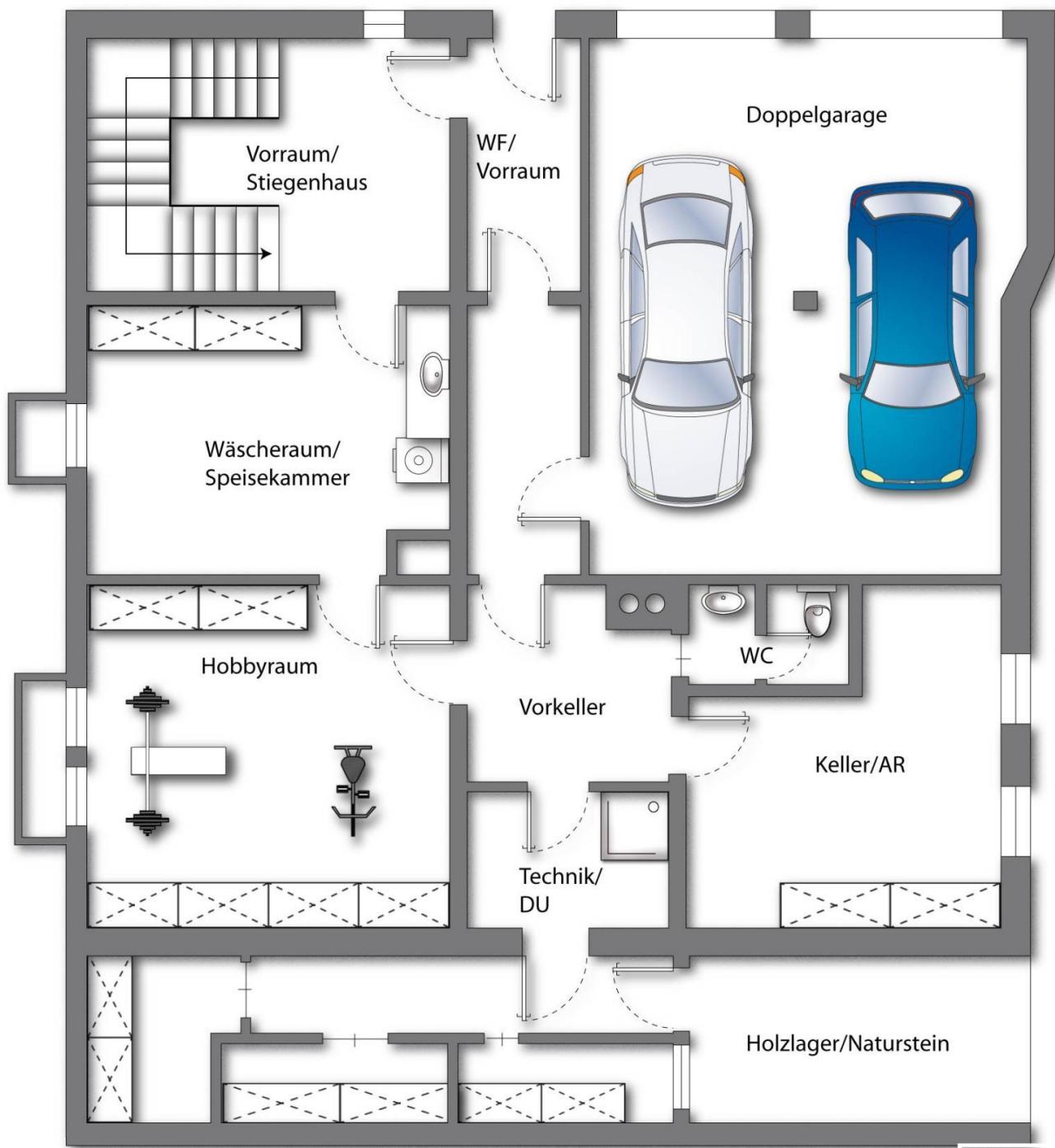


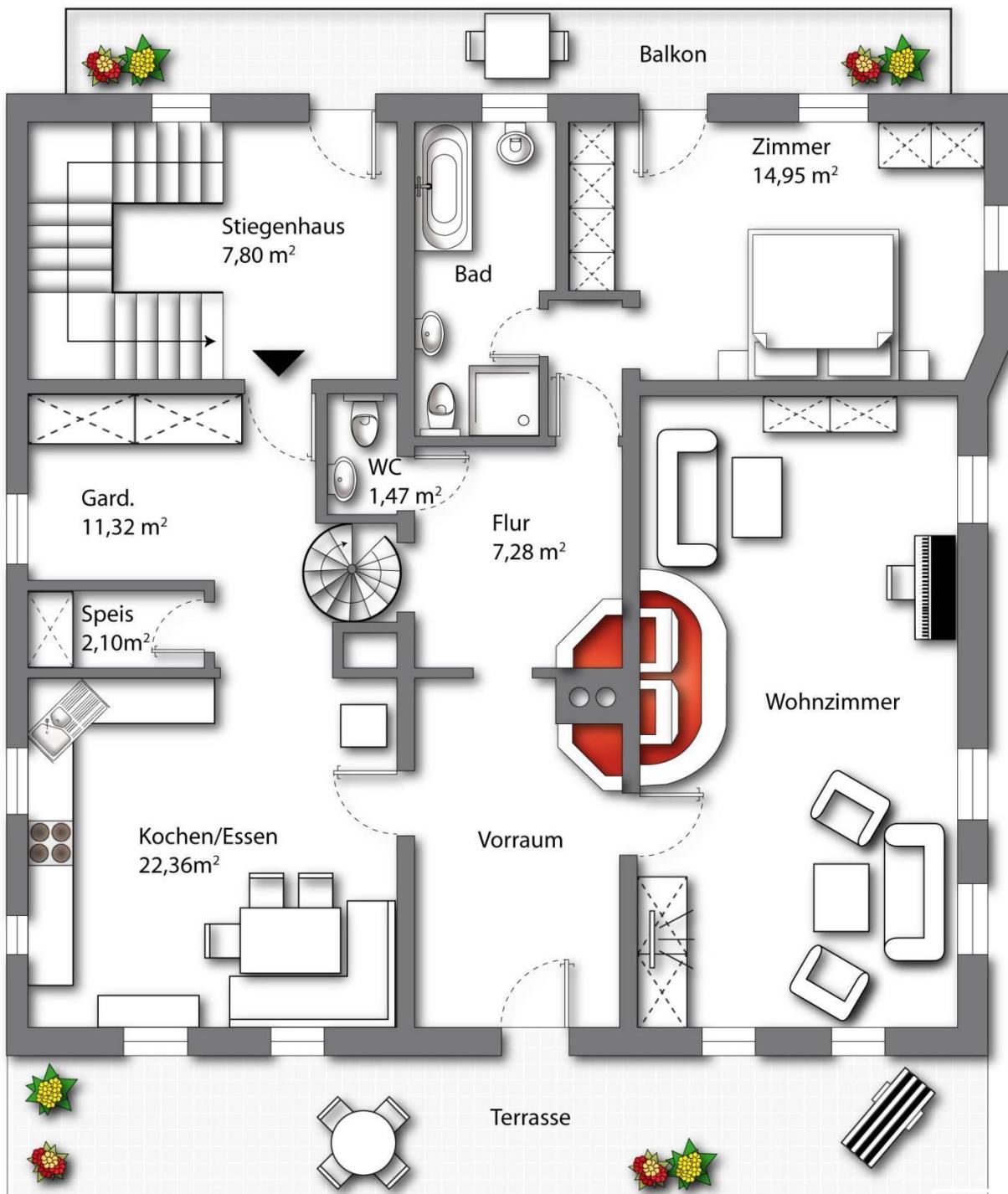


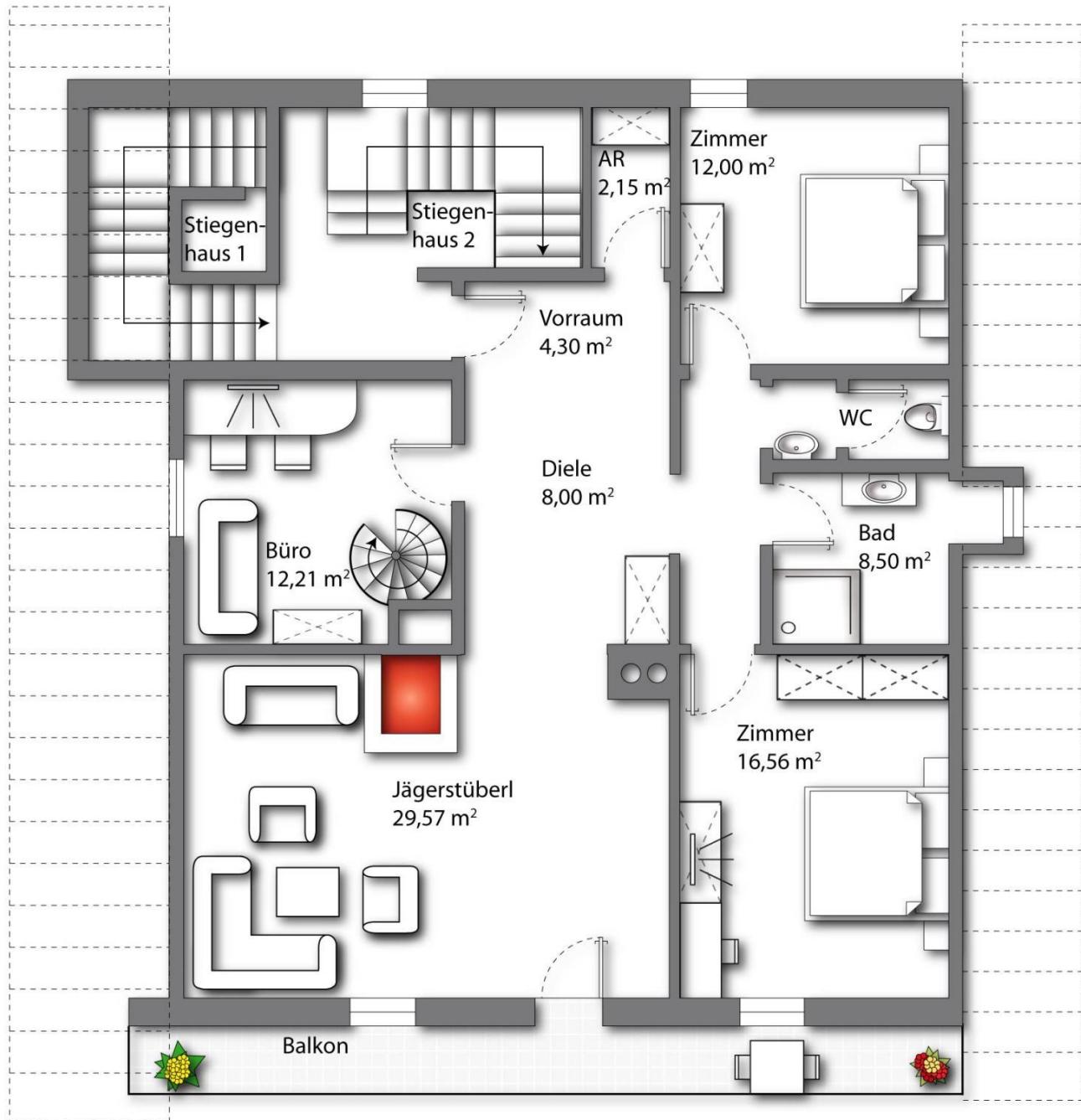


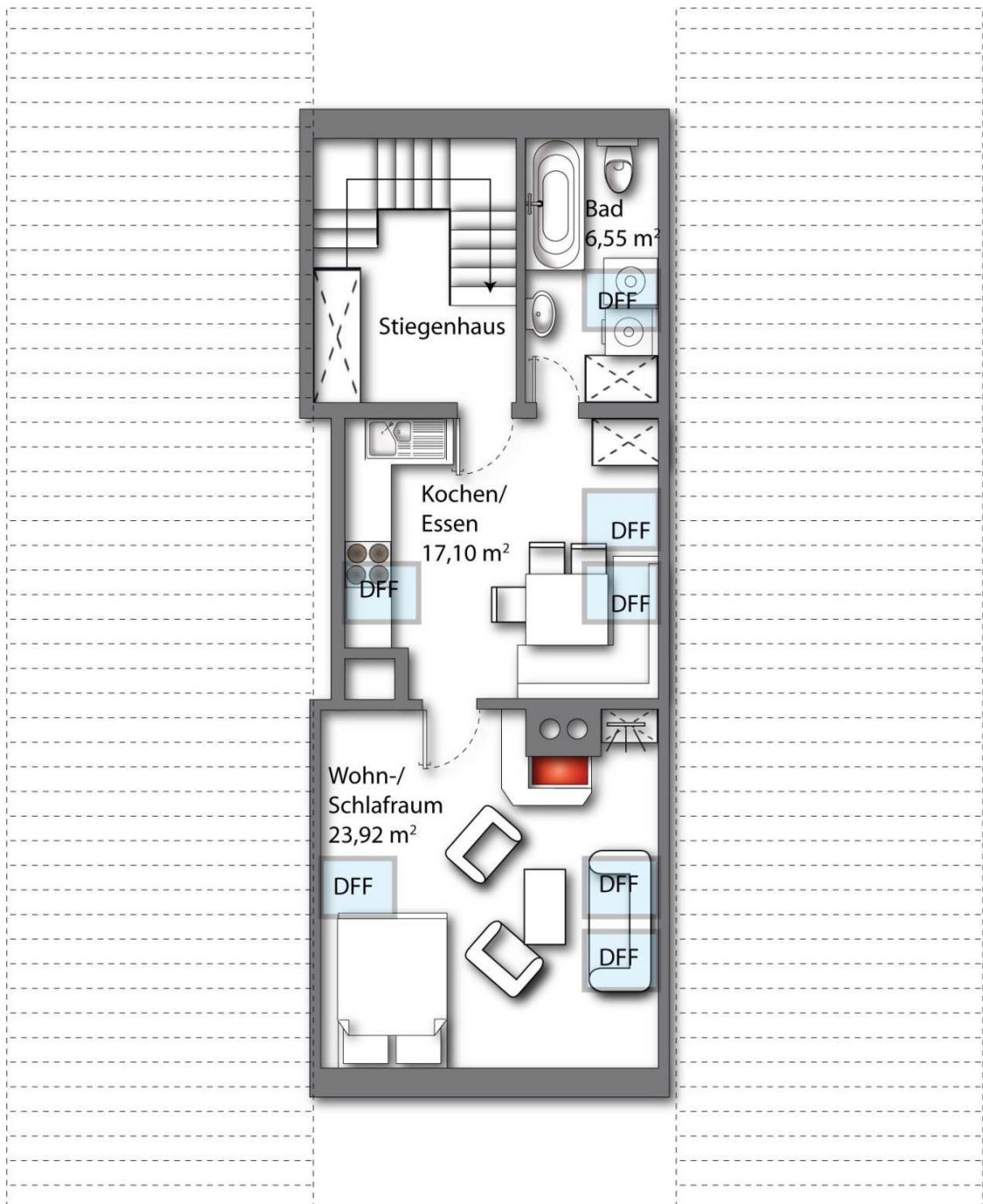












## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche, denkmalgeschützte Wohnhaus vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Komfort – ein echtes Unikat für Liebhaber. Das Gebäude präsentiert sich als Zusammenspiel zwischen liebevoller Gestaltung und modernen Elementen. Die stilvolle Kombination aus Alt und Neu verleiht dem Haus ein einzigartiges Wohngefühl. Historische Holzbalken, Fensterläden und eine Bretter-Dacheindeckung treffen auf durchdachte Raumkonzepte, offene Grundrisse und eine stilvolle Ausstattung. Die Liegenschaft überzeugt nicht nur durch ihre Ästhetik, sondern auch durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Einstiegstelle der Murtalbahn sowie eine Bushaltestelle – ideal für Pendler und Schüler. Zudem bietet ein direkter Anschluss an Rad- und Wanderwege vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung inmitten der Natur. Dank der verkehrsgünstigen Lage sind Natur- und Erholungsräume komfortabel erreichbar, ohne auf die Lebensqualität einer ländlichen Umgebung verzichten zu müssen. Die Schigebiete im Lungau und der angrenzenden Steiermark sind innerhalb von ca. 30 min Fahrzeit erreichbar und ermöglichen Wintersportbegeisterten einen schnellen Zugang zu Pisten und Loipen. In den Sommermonaten bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

Das Objekt eignet sich nicht nur als stilvoller Hauptwohnsitz, sondern bietet auch die Möglichkeit der Privatzimmervermietung. Die Immobilie umfasst bis zu drei separate Wohneinheiten mit getrenntem Zugang über das Stiegenhaus und eröffnet somit flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder eine Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch großzügige Lager- und Nutzflächen, ideal für Hobbyräume oder Werkstatt. Zudem verfügt das Haus über eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Abstellmöglichkeiten bietet. Ein kleiner gepflegter Garten rundet das Ensemble ab.

Das Haus kann voll möbliert (lt. Inventarliste) übernommen werden und eignet sich zur sofortigen Nutzung. Die geschmackvolle Einrichtung unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie und verbindet traditionelle Gemütlichkeit mit zeitgemäßem Komfort. In allen Etagen findet sich ein Kachelofen, kombiniert mit E-Heizung und Marmor-Heizungspaneelen. Das bestehende Holzbezugsrecht bietet eine nachhaltige und kostengünstige Möglichkeit zur Brennholzversorgung aus der Region. Wir weisen auf die derzeitige gelbe Zonierung hin und halten fest, dass eine Ausweitung möglich ist.

Nutzung: HAUPTWOHNSITZ

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler.