

## Einzigartiges Chalet-Ensemble im Salzburger Lungau



Einzigartige Chaletgruppe

**Objektnummer: 3623\_226**

**Eine Immobilie von Edelweiß Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5571 Mariapfarr
<b>Baujahr:</b>	ca. 2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	214,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	99,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,44
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**MA Karl Lukas Lassacher**

Edelweiss Immobilien GmbH









# Objektbeschreibung

## Einzigartiges Chalet-Ensemble im Salzburger Lungau

Ein alpines Kleinod zwischen Tradition, Natur und Stilbewusstsein

### Preis – Lage – Kenndaten

- Kaufpreis: € 1.700.000,00
- Grundstück: ca. 1.150 m<sup>2</sup>
- Wohn-/Nutzfläche: ca. 214 m<sup>2</sup>
- Räume: 7
- Bäder: 2
- 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
- Grundbuch: EZ 347, KG Pichl, Gst-Nr. 1304/2
- Adresse: Pichl 74, A-5571 Mariapfarr, Salzburg

### 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 1 (Osttiroler Troadkastl): Wohn-/Essbereich, Schlafboden, Sichtbalken, Holzofen – ideal als Gästehaus oder Atelier
- Chalet 2 (Steirisches Troadkastl): Schlafräum, Stauraum, Zugang über historische Holzterrappe
- Doppelgarage: aus Altholz errichtet, Obergeschoss mit Stauraum

### Besonderes Highlight

Ein großer biologisch angelegter Naturbadeteich mit Steg und Loungebereich, direkt am Bachlauf, schafft ein unvergleichliches Naturerlebnis. Die hauseigene Zirbensauna mit Fensterblick in die Landschaft ergänzt das private Wellnessgefühl.

### Ausstattung & Materialien

- Altholz aus bis zu 500 Jahre alten Beständen
- Natursteinböden, Ziegelboden, Kalk- und Lehmputze

- Kupferverblechungen, Lärchenschindeldach
- Hochwertige Stoffe (Leinen, Loden und Baumwolle)
- Handgefertigte Fenster, Beschläge & Türen
- Kachelofen & Zusatzherd gemauert

Hochwertige Sanitärbereiche mit Natursteinwaschtischen

### **Lage & Region**

Die Liegenschaft befindet sich in Mariapfarr, Ortsteil Pichl, der sonnigsten Gemeinde Österreichs auf über 1.100 m Seehöhe.

- UNESCO-Biosphärenparkregion mit Fokus auf Nachhaltigkeit & Lebensqualität
- Hoher Freizeitwert: Fanningberg, Obertauern, Katschberg, Weißpriach u.v.m.
- Infrastruktur vor Ort: Nahversorgung, Ärzte, Gastronomie, Schule, Skibus
- Top-Luftqualität & außergewöhnliche Schneesicherheit im Winter

Ein Ort für Menschen, die Echtheit, Ruhe, Stil und Natur suchen – ganzjährig nutzbar und absolut einzigartig.

### **Technische Informationen**

- Fußbodenheizung (Strom), ergänzend Kachel- & Holzöfen, Warmwasserboiler,
- Wasser & Kanal öffentlich angeschlossen
- Betrieb eines Naturschwimmteichs mit Filtertechnik
- Satelliten-TV, Internetversorgung vorhanden

Widmung & Katasterunterlagen vollständig aufbereitet (siehe Anhang)

### **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

Angaben gemäß  
gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz99.4

wär kWh

meb/(m<sup>2</sup>

edara)

f:

Fakt1.44

or G

esa

mte

nerg

ieeff

izie  
nz: