

Zweitwohnsitz - Ferienhaus mit Panoramablick im Lachtal



Objektnummer: 961/35506

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8831 Niederwölz
Heizwärmebedarf:	F 225,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	320.000,00 €
Provisionsangabe:	

11.520,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Petzl

s REAL - Murau
Schillerplatz 4 - 6
8850 Murau

T +43 5 0100 - 26435
H +43 664 8388995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Eine besondere und besonders schöne Lage

Das Ferienhaus befindet sich in einer wunderschönen Südhanglage mit Sonne und unverbaubarer Aussicht am Eingang des Lachtals (ca. 1,7km bis zur Skipiste). Gelegen in einer netten ruhigen Feriensiedlung ist es hier noch ländlich und traumhaft, wie man sich Österreich vorstellt.

Das Lachtal ist nicht nur ein Winterparadies! Im Frühling, wo die Wiesen wieder saftig grün werden und die Berggipfel noch einen weißen Hut tragen ist die Natur bereits überall von Leben erfüllt.

Besonders in klimatisch wärmer werdenden Zeiten bietet der Bezirk Murau einen wunderschönen Sommer mit noch moderaten Temperaturen, die besonders am Abend und in der Nacht immer mehr geschätzt werden. Wer im Sommer in der Stadt schmort, der findet hier ein wahres Paradies vor. Nicht mehr nur frische Bergluft, reines Gebirgswasser sind gefragt, sondern auch ein angenehmes Klima im Sommer.

Im Herbst, in der Jahreszeit in denen sich die Lärchen rot färben und sich die Natur in einer bunten Farbenpracht zeigt, ist die frische Luft glasklar und die perfekte Wanderungszeit gekommen.

Wer Natur und Entschleunigung sowie Menschlichkeit, Tradition und Sicherheit sucht ist hier genau richtig – Hier ist noch einer der Plätze an dem die Welt noch in Ordnung ist!

Das Ferienhaus mit schönem Panoramablick

Am Haus angekommen kann man sein Auto auf einen geschotterten Parkplatz mit bereits vorhandener E-Ladestelle abstellen. Ein gepflasterter Aufgang gewährt einen befestigten und sauberen Zugang zum Chalet.

Zauberhaft ist bereits der typische Almcharakter inmitten des aufgelockert leicht bewaldeten

Umfelds. Dieses Ferienhaus ist geschickterweise im erhöht liegenden Grundstücksbereich errichtet, um noch höher heraustreten zu können, und somit ein Extra-Plus an Lage und Aussicht zu generieren!

Ehe es in das Haus geht, ist eine ebene Grünfläche (südwestseitig), die zum Genießen der Landschaft und Waldluft einlädt, angelegt.

Das Haus bietet auch in seiner räumlichen Aufteilung eine Besonderheit! Um auch hier die Lage besser Einfangen zu können befindet sich der Wohnbereich im höher liegenden oberen Stockwerk, während die Schlafzimmer im unteren Stockwerk Platz finden.

Im Erdgeschoss befinden sich die beiden Schlafzimmer an der sonnigen Südwestseite. Im Erdgeschoss findet man weiters ein vollwertiges Badezimmer mit Toilette, einen Abstellraum und einen Technikraum vor. Unter der Stiege befindet sich der ehemalige Tankraum der zusätzlich als Lagerplatz nutzbar gemacht werden könnte. Durch das Erdgeschoss führt ein zentraler Flur zum Stiegenhaus.

Im Obergeschoss findet man mit dem großen und offenen Wohnbereich das Herz des Ferienhauses vor. Der Wohnbereich ist ideal der Sonne entgegen (nach Süden und Südwesten) ausgerichtet und mit einem offenen Kamin ein echter Wohlfühlplatz! Von hier geht es auch zu den schönsten Sonnenuntergängen auf die überdachte und großzügig angelegte Terrasse.

Die Kochnische ist unauffällig an den Wohnbereich gegliedert und für Ferienzwecke ausreichend ausgelegt. Im oberen Stockwerk befindet sich mit einem zweiten Badezimmer ein weiterer vollwertiger Sanitärbereich. Ebenso sind ein separates WC und ein Lagerraum gegeben.

Das Konzept des Chalets ist für den Ferienzweck optimal abgestimmt und gut durchdacht.

Das Haus ist in Massiv- und Holzbauweise gebaut und befindet sich in einem substanziell sehr guten Zustand.

Das Haus wurde nicht nur laufend in Schuss gehalten – hier wurde in den letzten Jahren und erst vor kurzem noch einiges erneuert! Die Heizung läuft bereits durch eine Luftwärmepumpe und die Wärmeabtragung erfolgt mittels Fußbodenheizung. Zudem wurde das Dach des Ferienhauses gerade erst neu eingedeckt (April 2025)!

Die Kombination der gefragten Lage, des schönen Panoramablicks, der Nähe zum Lachtal und der Nutzbarkeit als Zweitwohnsitz, sowie den Neuerungen und Extras bieten hier eine absolut tolle Liegenschaft!

Das Grundstück

Das schön und ruhig gelegen Grundstück bietet mit einem Ausmaß von 745m² auch einen entsprechenden Außenbereich. Der Außenbereich ist überwiegend begrünt und teilweise mit Nadelbäumen bestockt. In einer Höhenlage von ca. 1.450m Seehöhe ist die Pflege der Grünfläche aufgrund es geringeren Pflanzenwachstums bedeutend einfacher. Im südöstlichen Grundstücksbereich steht ein Strommasten. Dieser wird von den Nadelbäumen (Fichten) weitgehend abgedeckt. Eine kleine Gartenhütte bietet Stauraum zum Lagern.

Die Grundfläche ist als Ferienwohngebiet und Freiland ausgewiesen. Das Grundstück ist durch eine private Quelle (versorgt die ganze Siedlung) als auch durch Strom, und den örtlichen Abwasserkanal aufgeschlossen. Die Zufahrt erfolgt von der öffentlichen Straße aus über einen geschotterten Privatweg (geregelt Zufahrt).

Weitere Informationen

Die Widmung als allgemeines Feriengebiet bietet die Möglichkeit der Nutzung als Freizeitwohnsitz und auch zur Vermietung der Liegenschaft.

Das Grundstück befindet sich in keiner Gefahrenzone und ist nach Abfrage im Umweltbundesamt weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas verzeichnet. Auch dem Eigentümer sind keine Bodenverunreinigungen bekannt.

Eine Ferienhaus in wunderschöner und erholsamer Lage!

Kaufpreis: € 320.000,-

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % MwSt.

Auskünfte: **sREAL** wohn² Center Oberes Murtal - Murau

8850 Murau, Schillerplatz 4 - 6

Herr Stefan Petzl

Immobilienfachberater

Büro: 05 0100 - 26435

Mobil: 05 0100 6 - 26435

Fax: 05 0100 9 - 26435

E-Mail: stefan.petzl@sreal.at

Internet: www.sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen



Gesundheit

Arzt <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <7.000m

Kindergarten <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <7.000m

Bäckerei <8.000m

Sonstige

Bank <6.000m

Post <7.500m

Geldautomat <8.000m

Verkehr

Bus <4.500m

Bahnhof <7.000m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.