

Muranger II

LEBEN IN DER MITTE DES LUNGAUS



UNTERNBERG LEBEN IM ZENTRUM DES LUNGAUS

Lage & Umgebung

Das Grundstück befindet sich in zentraler, ländlicher und ruhiger Lage in der Gemeinde Unternberg im Lungau. Der kleine Ort liegt auf 1.028 m Seehöhe. Die circa 1.000 Einwohner achten sehr auf das Auftreten des Ortes und freuen sich schon auf Ihr Kommen.

Sie erreichen diese wunderschöne Gemeinde über die B96, die Murtal-bundesstraße, und blicken in den herrlichen Biosphärenpark Lungau und in die umgebenden Gemeinden.

Einkaufen

In 7 Minuten erreichen Sie die Gemeinde Tamsweg, welche mit einem reichhaltigen Mix an Geschäften, Cafés und Restaurants aufwarten kann. In nur 9 Minuten befinden Sie sich auf der A10 Tauernautobahn und erreichen in ca. 60 Minuten die Landeshauptstadt Salzburg oder die Stadt Klagenfurt mit vielen weiteren Shopping-Möglichkeiten und Ausflugszielen.

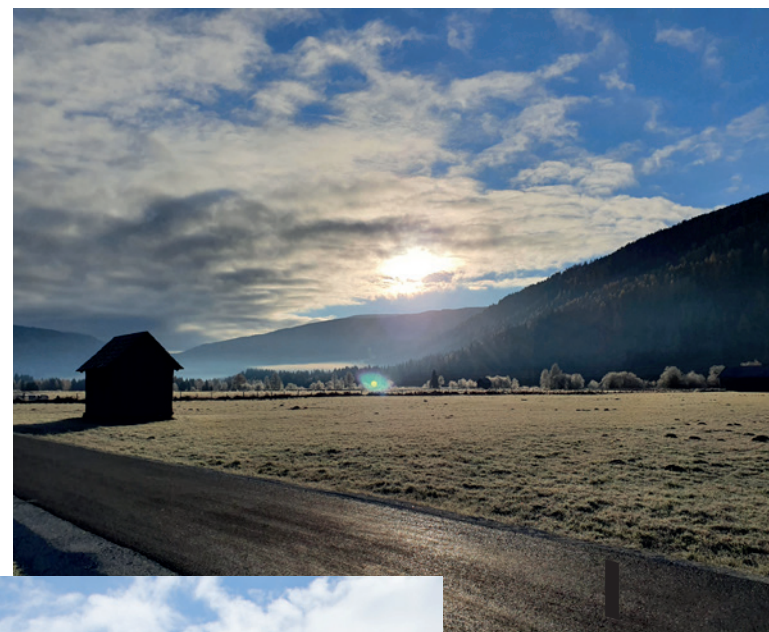
Kinder & Ausbildung

Kindergarten und Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind problemlos zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. In den nahegelegenen Gemeinden Tamsweg & St. Margarethen befinden sich viele Schulen, angefangen von Mittelschulen bis hin zu höheren Schulen. Unternberg ist ein sehr kinder- und jugendfreundlicher Ort, welcher viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten besitzt.

Sport & Freizeit

Im Winter stehen Aktivitäten wie Langlaufen, Skifahren, Snowboarden und Schneeschuhwandern im Angebot. Die Skigebiete Aineck/Katschberg, Grosseck/Speiereck, Fanningberg sowie Obertauern sind in wenigen Minuten problemlos mit dem Auto oder dem kostenlosen Skibus erreichbar. Die wunderschöne verschneite Winterlandschaft lädt auch zu erholsamen Spaziergängen oder Wanderungen in unberührter Natur ein.

Die Gemeinde ist der perfekte Ausgangspunkt für Wanderungen, Radtouren und Nordic Walking. Weitere Sportarten, welche Sie während der Sommerzeit ausüben können, sind Tennis und Beachvolleyball, Paragleiten, Inline-Skaten, Angeln und Fischen im Fluss Mur.



entspann



DAS EINFAMILIENHAUS IN BESTLAGE

Das Wohnhaus befindet sich in absoluter zentraler Lage des Salzburger Lungaus, mit traumhaftem Blick auf die umliegende Lungauer Bergwelt.

Das Haus Muranger ist ab 2023 verfügbar und bietet modernen Komfort auf hohem Niveau. Die Eigentümer sollen die Einzigartigkeit des Objektes und die hohe Wohnqualität der gesunden, baubiologischen Bauweise spüren können. Das Wohnhaus wird in ökologischer Vollholzbauweise (Massivholz) ausgeführt. Außen wird bio-

logisch mit Holzfaserplatte isoliert. Geheizt wird mit einer PV - Anlage, das gesamte Haus verfügt über eine Fußbodenheizung, eingespeist über eine Luftwärmepumpe (inklusive Photovoltaikanlage mit 7kWp).

Als Kunde haben Sie vorab noch die Möglichkeit, das Wohnhaus am Muranger nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen mitzugestalten.

Erleben Sie dieses wunderbare, einzigartige Wohnjuwel der ganz besonderen Art. Wohlfühlen wird hier großgeschrieben. Die extravagante Mischung aus Moderne und klassischem Stil, in Verbindung mit hochwertigen Materialien, sorgen für ein Wohn Erlebnis auf höchstem Standard. Große, helle Räume, hochwertige Materialien, sowie modernste Elektroausstattung (Gira Standard 55) sorgen für besten Komfort!

Die 2 wunderschönen, modernen Badezimmer mit Echtglas-Dusche, großflächigen Fliesen und einer exklusiven Ausstattung werden Ihnen mit Sicherheit gefallen.



qualität

BAU & LEISTUNGS BESCHREIBUNG

Für die Bereiche Bad und WC stehen drei Varianten zur Verfügung. Sie können aus drei Verfließungsvarianten wählen ohne einen Mehrpreis zu bezahlen. Weiters gilt dies auch für die Böden für das gesamte Objekt.

Auch für die Innentüren gibt es zwei Varianten, in Eiche oder Weiß, um ihren persönlichen Stil zu unterstreichen. Unser Ziel ist, Ihnen ein Gesamtpaket anzubieten, welches von den drei Säulen: Qualität, Design, Komfort untermauert wird. Wünsche wie Akzentfarben, Wandsteine, Tapeten oder sonstige Möglichkeiten für die Wandgestaltung können Sie mit uns besprechen – auch hier werden wir Ihnen gerne ein Angebot erstellen.

Mauerwerk & Bauform
Holz in Massivbauweise auf Niedrigenergiestandard. Bodenplatte, Erdgeschoß- und Obergeschossdecke aus Holz und biologisch gedämmt (begehbar) und mit Dachziegel (Bramac Classic) gedeckt. Die Spenglerarbeiten werden in pulverbeschichtetem Aluminium ausgeführt.

Fenster

Sind aus Kunststoff/Alu und werden mit Dreifach Isolierglas ausgeführt. Die Innensensterbänke werden in Weiß oder auf Wunsch mit Altholz ausgeführt, die Außensensterbänke in Alu, passend zu den restlichen Blechabdeckungen.

Innen- & Eingangstüren

Die Innentüren gibt es in zwei Varianten. Echtholz oder in Weiß. Die Eingangstüren werden mit Sicherheitsbeschlag, Doppelfalz und brandhemmend ausgeführt.

Böden

Markenparkettböden aus Österreich, welche nach der Ö-Norm für den Gebrauch einer Fußbodenheizung verlegt werden.

Heizung

Die Heizung erfolgt über eine Photovoltaikanlage mit ca. 7 kWp. und einer Luftwärmepumpe, sowie ein Kamin für einen Holzofen ist auch vorhanden.



Elektroinstallation

Die Anschlüsse erfolgen nach ÖVE-Vorschriften. Alle Anschlüsse sind exklusive Beleuchtungen (15 Spots inkludiert), E-Geräte. Steckdosen und Lichtschalter sind im Installationspaket enthalten. Anschluß für Internet und TV über Fa. Salzburg AG im Haus. Anschlüsse für TV und Internet in jedem Zimmer.

Wasser und Kanal

Der Anschluss befindet sich am öffentlichen Netz. Alle Anschlusskosten und organisatorischen Aufwände werden nicht dem Käufer zur Last gelegt. Die Installation erfolgt nach Ö-Norm und Vorschreibung der Behörde. Bad- und Sanitärausstattung erfolgt mit „Laufen Pro“ und die Armaturen stammen von „hansgrohe“.

Balkongeländer

Das Balkongeländer wird zum Teil aus Stahl konstruiert.

Fassade

Die Aussenfassade wird bis zum ersten Stock verputzt (teilw. Verblendsteine), ab dem ersten Stock wird eine moderne Holzverschalung (Lungauer Gebirgslärche) angebracht. Als Dämmung fungiert eine Holzfaserplatte. Für die Außenbeleuchtung sind bereits 4 Stück Led-Strahler montiert.

Außengestaltung

Der Kaufpreis beinhaltet ein Carport aus ästhetischer Holzkonstruktion mit Platz für 2 PKW, sowie eine asphaltierte Zufahrt und

Abstellplatz. Die Terrasse wird mit hochwertigem Holz (Lungauer Gebirgslärche) ausgeführt, die auf einem frostsicheren Fundament ruhen. Der Hauseingang wird mit Pflastersteinen der Firma Semmelrock angelegt. Das gesamte Grundstück wird mit Holz umzäunt. Der Rasen ist bereits fertig begrünt (inklusive Sträucher und Obstbäumen).

Sonstiges

Hochwertige Materialien im Innen- und Aussenbereich. Alle Bauteile, Konstruktionen und Arbeiten werden nach Ö-Norm und den gültigen Bauvorschriften ausgeführt. Die oben genannten Ausführungen dienen als Basisinformation und können nach Notwendigkeit aber nicht zum Nachteil der Käufer verbessert bzw. geändert werden. Im Objekt sind alle Elektroinstallationen überdurchschnittlich dimensioniert, sodass keine Zusatzkosten für den Wohnungskäufer entstehen.

Der Preis

Unser Fixpreis bleibt auch ein Fixpreis! Das Haus wird schlüsselfertig übergeben!



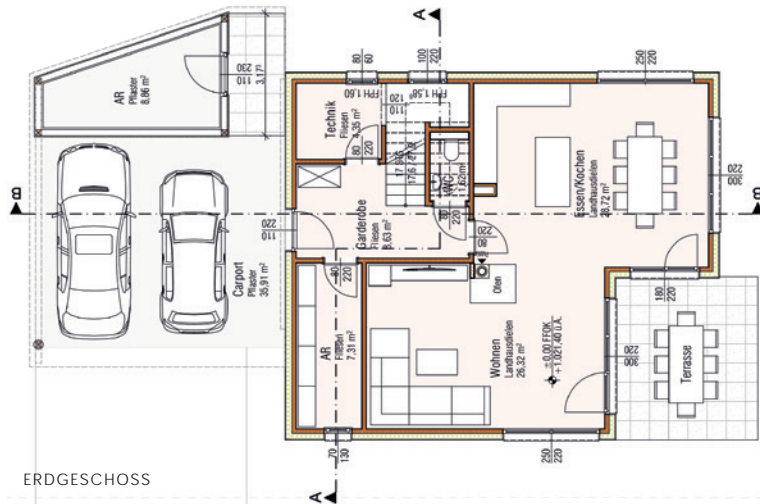
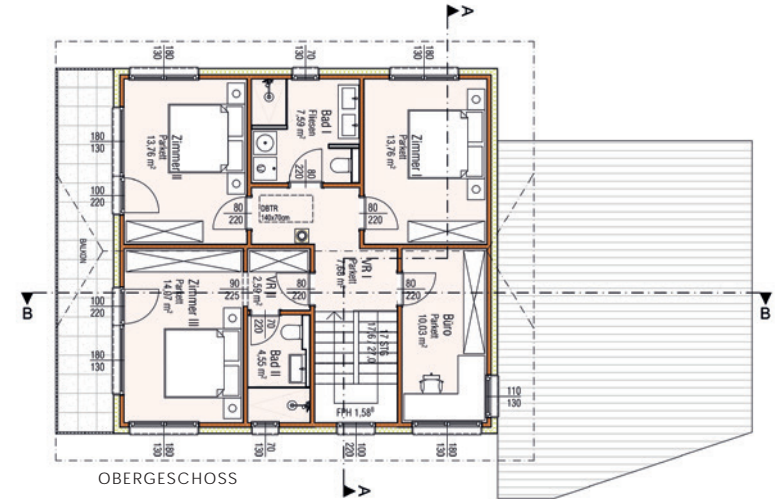
Objektdaten

WOHNFLÄCHE CA. 151,50M²

Grundstücksgröße	691,00 m ²
Erdgeschoss	77,00 m ²
Obergeschoss	74,50 m ²
Dachgeschoss	45,41 m ²
Terrasse & Balkon	20,00 / 13,7 m ²
Garten	ca. 540,00 m ²
Carport	35,00 m ²
Abstellraum außen	8,90 m ²

KAUFPREIS

€ 792 000,-



OBJEKT

BESCHREIBUNG

HAUS MURANGER II

Das Wohnhaus am Murranger in Unternberg mit 151,5 m2 Wohnfläche

Massivbauweise mit Vollholz und Holzfaserplatte als Wärmedämmung, Thermofundament Platte und Vollholzdecke mit begehbaren Dachboden

Niedrigenergiehaus

Hochwertigste Fliesen in 3 Varianten

Wertvolle Parkettböden (Österreichischer Hersteller)

Terrassen in Lärchenholz

Badezimmer Waschbecken, WC, Badewanne Marke „Laufen Pro“ und „hansgrohe“

Ganzes Haus mit **Fußbodenheizung**

Carport mit **Abstellraum** (ca. 35 m2) mit Punktfundamenten, innen asphaltiert, Holzbau, Carportdach Alpinbahn in grau

Wasser: **Waschmaschine-, Geschirrspüler- & Gartenanschluss**

Oberflächenwasser wird mittels **Sickerschacht** am eigenen Grund entsorgt

Heizung: Photovoltaikanlage, Luftwärmepumpe mit Kamin für Holzofen

Holzinnentüren mit Holzzargen

Haustüre in Alu Anthrazit

Fenster in Kunststoff/Alu mit 3 fach Verglasung

Fensterbänke in Altholz oder weiß

Zufahrt & Parkplatz **asphaltiert**

Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Telefon, Kabel-TV, Breitband Internet

Alle Wände lt. Grundriss/Plan

Kamin für Holzofen

Spengler Arbeiten in **pulverbeschichtetem Aluminium**

alle Steckdosen und Lichtschalter **Gira- Standard 55**

Außenbeleuchtung 4 Stück montiert

Rasen **fertig begrünt und bepflanzt**

Alle Ö-Normen werden laut Energieausweis eingehalten

Außenfassade bis zum ersten Stock in **weiß verputzt (teilw. Verblendsteine)**

ab dem ersten Stock wird eine **Holzverschalung** angebracht - Wärmedämmung mittels Holzfaserplatte.

Hauseingang wird mit **Pflastersteinen** (Marke „Retango“ von „Semmelrock“) verlegt

Innenbeleuchtung wird nicht seitens des Bauherrn gestellt

Grundstück wird komplett **mit einem Holzzaun umzäunt**

Das Haus wird schlüsselfertig übergeben

151,5 m2 Wohnfläche, ca. 691 m2 Grundfläche und ca. 35 m2 Carport mit Abstellraum



DER
GRÖSSTE
FEIND DER
QUALITÄT
IST DIE EILE.

Henry Ford

OLIVER MELCHIOR
LEBENSÄUME

INFOS & KONTAKT: INFO@OLIVER-MELCHIOR.AT | +43 (0) 664 411 50 66