

# Sonnen.Seite

---

WOHNEN AUF DER SONNENSEITE DES LUNGAUS

# ST. MICHAEL IM LUNGAU

## L a g e & U m g e b u n g

Wunderschön und ruhig in Alleinlage am Fuße des Ski- und Erlebnisberges Katschberg mit Blick auf St. Michael liegt dieses Schmuckstück. Sie erreichen dieses wunderschöne Anwesen über die B99 und blicken in den herrlichen Biosphärenpark St. Michael und die umgebenden Gemeinden. Alle Erledigungen können bequem und in nur wenigen Geh- oder Fahrminuten gemacht werden.

Umgeben von einer herrlichen Bergkulisse am Fuße des Skigebietes Grosseck-Speiereck sowie Katschberg-Aineck liegt St. Michael auf 1.075 m Seehöhe. Die Lage des Ortes verfügt über einen ganz besonderen Reiz und die landschaftliche Schönheit der Umgebung ist wie geschaffen für ein wunderbares Leben. St. Michael bietet im Lungauer Almsommer unzählige Wandermöglichkeiten zu den tiefblauen Bergseen, zahlreichen Almhütten oder entspannende Spazierwege entlang der Bäche im Talboden. Radfans starten in St. Michael die bekannte Tour de Mur entlang des Murradweges bis in die benachbarte Steiermark. Im Winter genießen Sie die schönsten und breitesten Pisten im Salzburger Land.

## Ö f f e n t l i c h e r V e r k e h r

Sie erreich Ihr neues Heim ganz bequem über die A10 Tauernautobahn und dann noch ein paar Minuten auf der B96/B99. Auch per Bus können sie in alle Himmelsrichtungen aufbrechen.

## S c h u l e n

Der Kindergarten, die Volksschule und die Musikhauptschule befinden sich nur ein paar Minuten von Ihrem neuen Wohntraum entfernt.

## E i n k a u f

Der nächste Nahversorger befindet sich gleich um die Ecke! Angekommen zu Hause und es fehlen nur noch die leckeren Zutaten für ein gutes Mittagessen oder auch die Chips & Getränke für den gemütlichen Abend? Kein Problem, in St. Michael gibt es 2 Supermärkte und einen Diskonter. Alle drei sind leicht und schnell erreichbar. Weiters gibt es noch viele schöne Geschäfte und Boutiquen sowie viele gastronomische Leckerbissen zu entdecken und kennenzulernen.



*entspannung*



# DIE WOHNANLAGE IN BESTLAGE

**8 neue Wohnungen in sonniger Lage -  
das Projekt in St. Michael.**

**Vom Keller bis zum Dach - alles neu mit  
hochwertiger Ausführung in österreichischer  
Bauqualität!**

Kernsanierung bis auf die Außenmauern. Der gesamte bestehende Bau wurde mit hochwertigen 30cm Thermoblock Ziegeln und der Keller mit 30cm Vollbeton gebaut. Im bestehenden Bauprojekt werden alle Elektro- und Wasserinstallationen neu verlegt. Der Zubau sowie der bestehende Bau wird mit Fußbodenheizung (Einzelraumregelung), dem Schalter Programm Gira Standard 55 und allen Lampen und Außenleuchten versehen. Jede Wohnung verfügt über einen Internetanschluss, TV-Anschluss in jedem Zimmer vorhanden.

Für die Beheizung der Niedrigenergie Wohnanlage setzen wir aus einer Kombination aus Luft-Wärmepumpe und einer zusätzlichen 10 KW Photovoltaik-Anlage. (Überschuss wird in das Netz der Salzburg AG eingespeist).

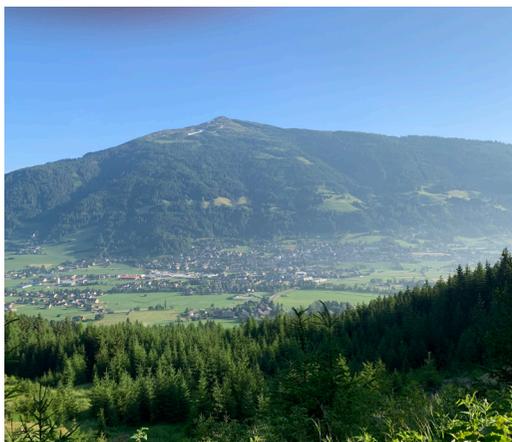
Hochwertige dreifach verglaste Kunststofffenster und Haustüren aus Alu lassen die Bauanlage hochwertig erscheinen.

**Ausführungsdetails im Innenbereich:**  
Innen- und Sanitärräume werden mit Feinsteinfliesen und Parkettböden versehen. Walk-In-Duschen, moderne Beleuchtung und auf Wunsch auch ein fertiges Angebot für die Küche haben wir in unserem Angebot.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Cafes und Restaurant sowie Spielplätze und Schule sind am Fußweg erreichbar.

Für die gesamte Wohnanlage steht ein überdachter Fahrradabstellplatz, sowie ein kleiner Kinderspielplatz zur Verfügung.

**Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie  
uns bei Interesse noch heute!**







qual

## 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, Eiche oder weiße Röhrenspantüren. 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**  
Ziegel in Massivbauweise auf Niedrigenergiestandard. Das Dach wird mit Bramac Classic Ziegeln gedeckt, die Spenglerarbeiten werden in pulverbeschichteten Aluminium ausgeführt.

### 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.

### Heizung

Die Heizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe und einer Photovoltaikanlage (10KW).

### Elektroinstallation

Die Anschlüsse erfolgen nach ÖVE- Vorschriften. Alle Anschlüsse sind exklusive SAT- Receiver und E-Geräte. Steckdosen, Lichtschalter sowie alle Lampen und Außenleuchten sind im Installationspaket enthalten (Gira Standard 55).



# ität

## **Fenster**

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

## **Außengestaltung**

Der Kaufpreis beinhaltet ein Carport aus ästhetischer Holzkonstruktion mit großzügigem Abstellplatz (ca. 6 m<sup>2</sup>), sowie eine asphaltierte Zufahrt. Die Terrasse wird mit hochwertigem Holz (Lungauer Gebirgslärche) ausgeführt, die auf einem frostsicherem Fundament ruhen. Der Hauseingang wird mit Pflastersteinen der Firma Ebenseer angelegt. Das gesamte Grundstück wird mit Holz umzäunt. Der Rasen ist bereits fertig begrünt und die Einfassung der Gartenanlage erfolgt mittels Granitsteinen.

## **Fassade**

Die Aussenfassade wird zum Teil verputzt, und mit einer modernen Holzverschalung versehen. Für die Außenbeleuchten sind bereits Led Strahler montiert.

## **Stiegen-Balkongeländer**

Alle Stiegen und Balkongeländer werden zum Teil aus Stahl und Holz konstruiert.

## **Böden**

Markenparkettböden der Firma Weizer Parkett aus Massivholz, welche nach der Ö-Norm für den Gebrauch einer Fußbodenheizung verlegt werden.

## **Innen- & Eingangstüren**

Die Innentüren gibt es in zwei Varianten. Eiche oder weiße Röhrenspantüren. Die Eingangstüren werden mit Sicherheitsbeschlag, Doppelfalz und brandhemmend ausgeführt.

## **Sanitärausstattung**

Bad- und Sanitärausstattung erfolgt mit „Laufen Pro“ und die Armaturen stammen von „Grohe“.

## **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.



# TOP 1 KELLERGESSCHOSS

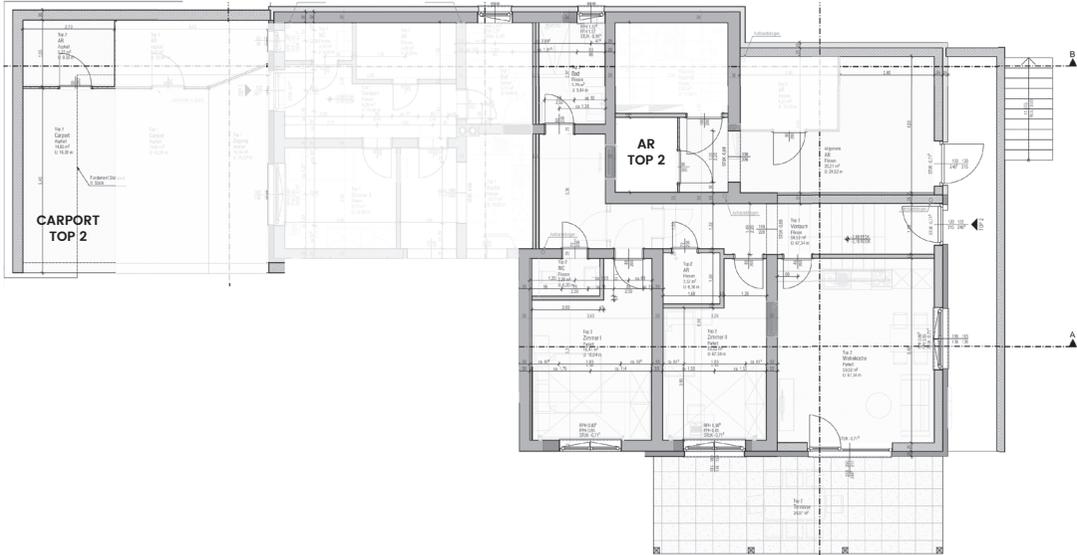
## WOHNFLÄCHE 69,26 M<sup>2</sup>

Abstellraum	2,83 m <sup>2</sup>
Bad	5,97 m <sup>2</sup>
Küche	4,43 m <sup>2</sup>
Küche	6,73 m <sup>2</sup>
Vorraum	11,07 m <sup>2</sup>
WC	2,64 m <sup>2</sup>
Wohnen	13,07 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer I	12,00 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer II	10,50 m <sup>2</sup>
Terrasse	18,54 m <sup>2</sup>
Carport & Abstellraum	20,08 m <sup>2</sup>

**TOP 1 | VERKAUFT!**



Änderungen, Satz- und Druckfehler vorbehalten.



## TOP 2 KELLERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE 91,5 M<sup>2</sup>

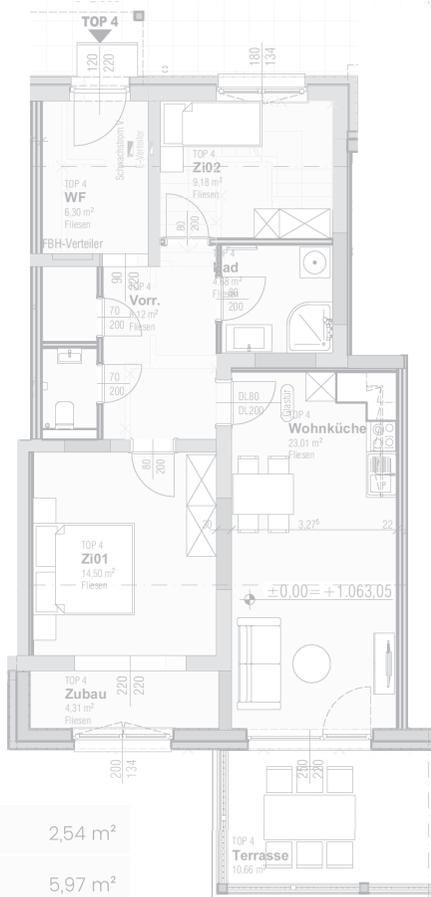
Abstellraum	2,54 m <sup>2</sup>
Bad	5,97 m <sup>2</sup>
Vorraum	15,24 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,75 m <sup>2</sup>
WC	2,20 m <sup>2</sup>
Wohnküche	22,45 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer I	16,97 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer II	12,11 m <sup>2</sup>
Terrasse	24,20 m <sup>2</sup>
Keller Abstellraum	4,07 m <sup>2</sup>
Carport & Abstellraum	20,08 m <sup>2</sup>

**TOP 2 | VERKAUFT!**



# TOP 4 ERDGESCHOSS

## WOHNFLÄCHE 73,71 M<sup>2</sup>



Abstellraum	2,54 m <sup>2</sup>
Bad	5,97 m <sup>2</sup>
Vorraum	15,24 m <sup>2</sup>
WC	2,20 m <sup>2</sup>
Windfang	6,30 m <sup>2</sup>
Wohnküche	23,01 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer I	14,50 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer II	9,18 m <sup>2</sup>
Zubau	9,18 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,66 m <sup>2</sup>
Carport & Abstellraum	20,08 m <sup>2</sup>

und Druckfehler vorbehalten.

Änderungen

**TOP 4 | VERKAUFT!**

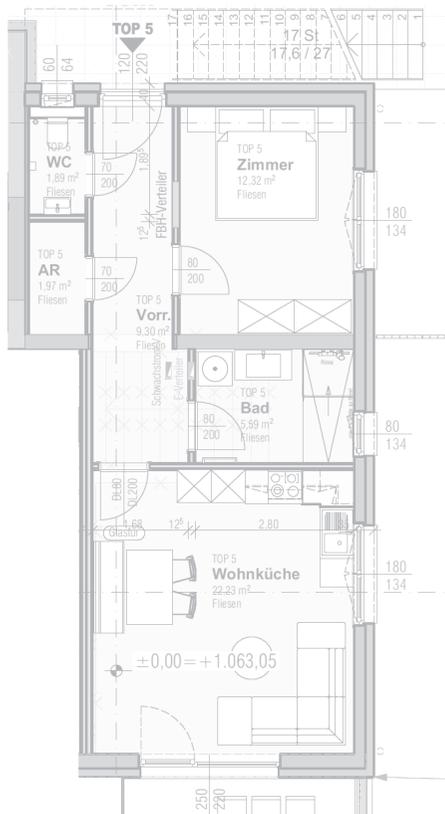


# TOP 5 ERDGESCHOSS

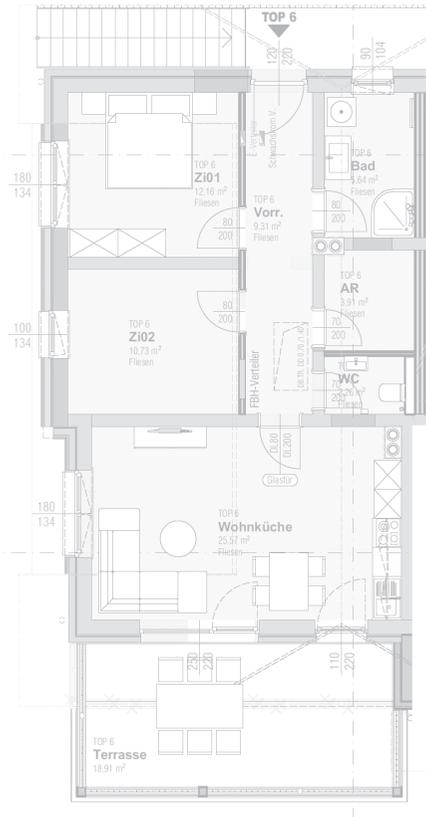
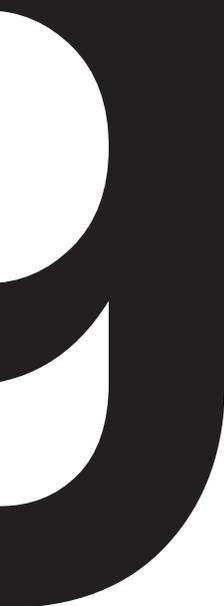
## WOHNFLÄCHE 53,30 M<sup>2</sup>

Abstellraum	1,97 m <sup>2</sup>
Bad	5,59 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,30 m <sup>2</sup>
WC	1,89 m <sup>2</sup>
Wohnküche	22,23 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,32 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,66 m <sup>2</sup>
Carport & Abstellraum	20,08 m <sup>2</sup>

**TOP 5 | VERKAUFT!**



Änderungen, Satz- und Druckfehler vorbehalten.



# TOP 6 DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE **69,58 M<sup>2</sup>**

Abstellraum	3,91 m <sup>2</sup>
Bad	5,64 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,31 m <sup>2</sup>
WC	2,26 m <sup>2</sup>
Wohnküche	25,57 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer I	12,16 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer II	10,73 m <sup>2</sup>
Terrasse	18,91 m <sup>2</sup>
Carport & Abstellraum	20,08 m <sup>2</sup>

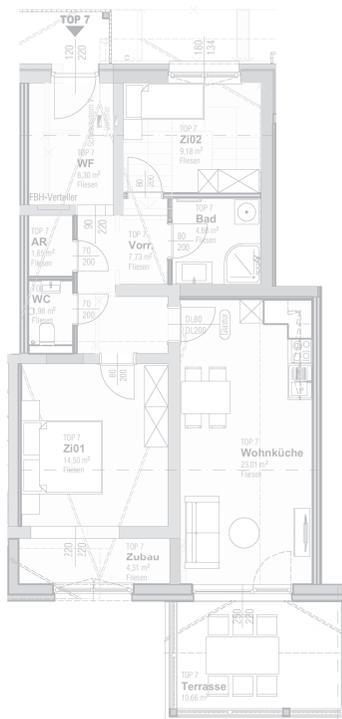
**TOP 6 | VERKAUFT!**

# TOP 7 DACHGESCHOSS

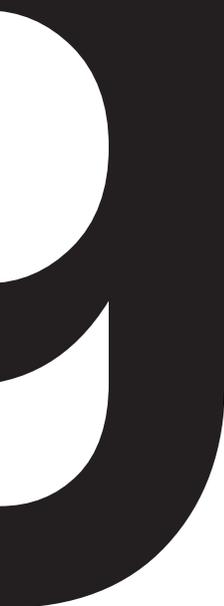
## WOHNFLÄCHE 73,34 M<sup>2</sup>

Abstellraum	1,65 m <sup>2</sup>
Bad	4,68 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,73 m <sup>2</sup>
WC	1,98 m <sup>2</sup>
Windfang	6,30 m <sup>2</sup>
Wohnküche	23,01 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer I	14,50 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer II	9,18 m <sup>2</sup>
Zubau	4,31 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,66 m <sup>2</sup>
Carport & Abstellraum	20,08 m <sup>2</sup>

**TOP 7 | VERKAUFT!**



Änderungen, Satz- und Druckfehler vorbehalten.



## TOP 8 DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE **53,30 M<sup>2</sup>**

Abstellraum	1,97 m <sup>2</sup>
Bad	5,59 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,30 m <sup>2</sup>
WC	1,89 m <sup>2</sup>
Wohnküche	22,23 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,32 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,66 m <sup>2</sup>
Carport & Abstellraum	20,08 m <sup>2</sup>

**TOP 8 | VERKAUFT!**

DER  
GRÖSSTE  
FEIND DER  
QUALITÄT  
IST DIE EILE.

Henry Ford

**OLIVER MELCHIOR**  
LEBENSÄUME

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