



#00030019750003

## Sonnige 3-Zimmer-Neubauwohnung

5163 Mattsee



Kaufpreis: 618.714,00 €

Wohnfläche: 76,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Christoph Ebli  
Immobilienberater  
Raiffeisen Immobilien Salzburg  
christoph.ebli@immorraiffeisen.at  
+43 662 8886-14228





## BESCHREIBUNG

### Zuhause im Naturparadies

In Mattsee bietet sich Ihnen das Beste aus zwei Welten: eine traumhafte Ruhelage im Naturparadies des Trumer Seenlands und eine hervorragende Anbindung an die Festspielstadt Salzburg. Mit der sehr guten Infrastruktur und dem großen Freizeitwert findet sich hier die perfekte Work-Life-Balance fast wie von selbst.

Nur wenige Gehminuten vom See entfernt realisiert Leitgöb Wohnbau Ihr neues Zuhause. Die Sonnige Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen, kleinen Mehrfamilienhauses mit nur 7 Wohneinheiten.

In den der Wohnung erwartet Sie eine hochwertige Ausstattung mit ausgewählten Materialien und einer sorgfältig geplanten Raumaufteilung.

Der großzügige Vorraum bietet Platz für eine Garderobe und zugleich Zugang zu allen Räumen. Süd-/östlich ausgerichtete befindet sich das Herzstück der Wohnung - das helle Wohn-/Esszimmer mit Küche und angrenzendem Abstellraum. Von hier aus ist der größere der beiden Balkone aus begehbar.

Im Schlaf- und Kinderzimmer haben Sie Zugang zum zweiten östlich ausgerichteten Balkon.

Bei den angesetzten Betriebskosten handelt es sich um Erfahrungswerte.

Alle Wohnungen dieses Neubauprojektes befinden sich im Edelrohbau und werden nach Vertragsabschluss ganz nach den Wünschen der Käufer fertiggestellt. Optische Adaptierungen oder Änderungen der Ausstattung sind daher möglich.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler und auf das wirtschaftliche Näheverhältnis zum Verkäufer.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2024
Baustatus	Im Bau
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	31.05.2021
Gültig bis	30.05.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	28,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,59
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	2

Top Ausstattung zum Wohlfühlen

Sorgsam im Detail geplant entsteht Ihr Lebensmittelpunkt zum Wohlfühlen. Den Grundstein legen langlebige Baustoffe und eine energieeffiziente Bauweise. Alle Raumeinheiten des

**Maklerservice & Bewertung**

Projekt überzeugen nachhaltig durch eine qualitativ hochwertige Ausstattung. Als Bodenbelag dienen stilvolles Parkett und moderne Fliesen mit einzelraumregulierter Fußbodenheizung. In Bad und WC erwartet Sie eine äußerst geschmackvolle Sanitärausstattung. Für einen optimalen Energiehaushalt verfügen die Fenster über eine dreifache Verglasung und funkferngesteuerte Raffstores sorgen für ein angenehmes Raumklima. Dank der Verbindung aus Fernwärme-Heizung und Photovoltaikanlage sparen Sie zuverlässig an Energiekosten und schonen dabei die Umwelt. Ein Lift von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss, Fahrradbox, Videosprechanlage und eine attraktive Außenanlage mit eigenem Spielplatz komplettieren das gelungene Wohnkonzept.

**MERKMALE**

Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift	Keller	Kellerabteil
Räume und Flächen	Abstellraum	Fußboden	Parkett
Zustand	Erstbezug	Alterskategorie	Neubau

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	618.714,00 €
-----------	--------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	341,19 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	341,19 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	618.714,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1,8 % inkl. 20 USt, € 60,- Treuhandkontoführung
--------------------	---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Traumhaft wohnen im Seenland

Nur 20 km vom Zentrum der Landeshauptstadt Salzburg liegt die Marktgemeinde Mattsee umrundet von Mattsee, Obertrumner See und Grabensee im Herzen des Flachgaus. Dank der sehr guten Lage erreichen Sie den Ortskern und den Mattsee in wenigen Minuten bequem zu Fuß. Einkaufsmöglichkeiten, Volks- und weiterführende Schulen liegen nahezu vor Ihrer Haustür und neben wunderschönen Plätzen am See, bietet Ihnen der malerische Ort durch seine große Vielfalt an Sport- und Freizeitangeboten eine besonders hohe Lebensqualität.

## INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

Gaststätten

< 500m: Schlosshotel Iglhauser

< 500m: Neuhofer Café Bäckerei

< 500m: Stiftskeller Mattsee

Bildung

< 500m: Kindergarten

< 500m: Volksschule

< 500m: Mittelschule

< 500m: Alterserweiterte Kinderbetreuung Mattsee

Gesundheit

< 500m: Tassilo-Apotheke

< 500m: Doktor Arthur Lindner

< 1km: Doktor Herta Altmann

Tourismus

< 500m: Schloss Mattsee-Das Juwel Am See

< 500m: Stift Mattsee

Kultur & Freizeit



< 500m: Freizeitgelände Weyerbucht

< 500m: Segelclub Mattsee Clubhaus Schloßbergweg



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Top W5](#)

