



#00030018580010

Good Living in 3-Zimmer Wohnung in Seenähe

5340 St. Gilgen / Abersee



Kaufpreis: 599.500,00 €

Wohnfläche: 82,00 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Regina Schnopfhagen

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

regina.schnopfhagen@immoraiffeisen.at

+43 6227 2269 23





BESCHREIBUNG

Der Wolfgangsee und die Region rund um Abersee, St. Gilgen und Strobl gehört zu den beliebtesten Naturlandschaften im Salzkammergut. Im Ortsteil Abersee, Gemeindegebiet St. Gilgen, entsteht in ruhiger Sonnenlage, umrahmt von Schafberg und der Osterhorngruppe, das Neubauprojekt "Am Zinkenbach".

Das mit zwei Voll- und einem Dachgeschoss, sowie Untergeschoss ausgeführten Gebäude, umfasst insgesamt 9 Wohnungen mit Terrasse/Garten bzw. mit Balkon/Loggia. Jede Wohneinheit verfügt über einen Carportstellplatz und einen Freistellplatz. Barrierefreier Zugang zu den Wohnungen über das zentrale Stiegenhaus mit Lift.

Good Living - die 3-Zimmer Dachgeschosswohnung präsentiert sich auf großzügigem Raumschnitt mit Süd/West Ausrichtung. Von allen Räumen haben Sie Zugang zu den Freiflächen. Eine Wohnküche mit Essen, 2 Schlafzimmer, 1 Duschbad/WC, Abstellraum, 1 Gäste WC, Vorraum/Garderobe, eine südseitige Loggia, einen weitseitigen Balkon.

Nutzflächen:

Ca. 82 m² Wohnfläche

Ca. 7 m² Balkonfläche

Ca. 12 m² Loggiafläche

Ca. 11 m² Kellerabteil

Kaufpreis:

EUR 599.500,- inkl. ein überdachter Stellplatz und ein Frei Stellplatz

Provisionsfrei vom Bauträger

Wohnbauförderung:

Fördermöglichkeit gemäß Vorgaben des Landes Salzburg

Geplante Fertigstellung:

Herbst 2024

Nutzung:

Verpflichtung zur Begründung eines Hauptwohnsitzes gemäß Salzburger Grundverkehrsgesetz

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen des Bauträgers und sind ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2023
Baustatus	Geplant
Fertigstellungsdatum	30.10.2024
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Freiplatz, Carport

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 82 m ²
Kellerfläche	ca. 11 m ²
Loggiafläche	ca. 12 m ²
Balkonfläche	ca. 7 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	14.02.2023
Gültig bis	13.02.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	37,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,66
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Loggien	1
Balkone	1

Barrierefrei



Luft-Wärmepumpe (zzgl. PV-Anlage)
Fußbodenheizung
Echtholz-Parkettböden
Hochwertige Sanitärausstattung
Raffstores

MERKMALE

Sonderausstattung
Alterskategorie

Barrierefrei
Neubau

Fußboden
Keller

Parkett
Kellerabteil





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	570.000,00 € inkl. USt.
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	29.500,00 € inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	599.500,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	Provisionsfrei

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Rechtsanwalt Dr. S. Kainz, 5760 Saalfelden
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



LAGE UND UMGEBUNG

Der Wolfgangsee und die Region rund um Abersee, St. Gilgen und Strobl gehört zu den beliebtesten Naturlandschaften im Salzkammergut. Im Ortsteil Abersee, Gemeindegebiet St. Gilgen, entsteht in ruhiger Sonnenlage, umrahmt von Schafberg und der Osterhorngruppe, das Neubauprojekt "Am Zinkenbach".

Abersee liegt auf halber Höhe zwischen St. Gilgen und Strobl, die Gemeindegrenze bildet der Zinkenbach, welcher bei der Engstelle des Wolfgangsees einmündet. Das Bauprojekt entsteht an der Seestraße, welche verkehrsberuhigt als Sackgasse, von der Wolfgangsee Bundesstraße B158 bis zum Ufer des Wolfgangsees verläuft.

St. Gilgen und Strobl sind rund 6 Kilometer entfernt und mit dem Auto in wenigen Minuten schnell zu erreichen. Die öffentliche Verkehrsanbindung der Buslinie erfolgt im Stundentakt zwischen Salzburg und Bad Ischl. Der Flughafen Salzburg ist in 43 Autominuten erreichbar. Der öffentliche Naturbadestrand Bacheck liegt nur ca. 1 km entfernt und ist zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem zu erreichen.

INFRASTRUKTUR

Verkehrsanbindung

< 500m: Lagerhaus Abersee

Einkauf

< 500m: Lagerhaus

< 500m: Fleischerei Stöttner

Spar Strobl

Necker Bäcker Strobl

Sonstiges

Eni Tankstelle Agip Resch

Bildung

< 1km: Volksschule Abersee

St. Gilgen

NMS St. Gilgen

Gesundheit

Allgemein Mediziner



Paracelsus St. Gilgen

Öffentliche Einrichtung

St. Gilgen

St. Gigen

Postpartner St. Gilgen

Kultur & Freizeit

Wolfgangsee Naturbadestrand Bacheck



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[240209 E 2022_47_00 DG-kleine Wohnungen](#)

[240209 E 2022_47_09 TOP09-kleine Wohnungen](#)

