



#00030018580010

## Good Living in 3-Zimmer Wohnung in Seenähe

5340 St. Gilgen / Abersee



Purchase price: 599.500,00 €

Living Area: 82,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



Regina Schnopfhagen  
Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Salzburg  
regina.schnopfhagen@immoraiffeisen.at  
+43 6227 2269 23





## DESCRIPTION

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Ca. 7 m<sup>2</sup> Balkonfläche

Ca. 12 m<sup>2</sup> Loggiafläche

Ca. 11 m<sup>2</sup> 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



|                                 |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Category                        | Flat                              |
| Usage Type                      | Living                            |
| Sales Type                      | Buy                               |
| Form of ownership               | Condominium in<br>Founding        |
| Year of construction            | 2023                              |
| Construction status             | Planned                           |
| Construction<br>Completion Date | 30.10.2024                        |
| Heating                         | Central Heating: Air<br>Heat Pump |
| Car Spaces                      | Open, Carport                     |

### AREAS

|              |            |
|--------------|------------|
| Living Area  | ca. 82 sqm |
| Cellar Area  | ca. 11 sqm |
| Loggia Area  | ca. 12 sqm |
| Balcony Area | ca. 7 sqm  |

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Energy Certificate Date           | 14.02.2023   |
| Valid until                       | 13.02.2033   |
| HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 37,00  |
| HWB Class                         |  B  |
| fGEE Value                        | 0,66   |
| fGEE Class                        |  A+ |

### SEGMENTATION

|             |   |
|-------------|---|
| Total Rooms | 3 |
| Bathrooms   | 1 |
| Toilets     | 2 |
| Bedrooms    | 2 |
| Loggias     | 1 |
| Balconies   | 1 |



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

## FEATURES

|                       |              |        |                       |
|-----------------------|--------------|--------|-----------------------|
| Special configuration | Accessible   | Floor  | Parquet               |
| Age                   | New Building | Cellar | Basement Storage Room |



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Unit Buy Price          | 570.000,00 € incl. VAT |
| Parking space buy price | 29.500,00 € incl. VAT  |

### TOTAL

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Total buy price | 599.500,00 € incl. VAT |
| Commission Buy  | Without commission     |

### SIDECOSTS

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Costs for contract          | Rechtsanwalt Dr. S.<br>Kainz, 5760 Saalfelden |
| Purchase tax percent        | 3,5%  |
| Land register entry percent | 1,1%  |



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Transport

< 500m: Lagerhaus Abersee

### Shopping

< 500m: Lagerhaus

< 500m: Fleischerei Stöttner

Spar Strobl

Necker Bäcker Strobl

### Other

Eni Tankstelle Agip Resch

### Education

< 1km: Volksschule Abersee

St. Gilgen

NMS St. Gilgen

### Health

Allgemein Mediziner



Paracelsus St. Gilgen

Public Institution

St. Gilgen

St. Gigen

Postpartner St. Gilgen

Recreation

Wolfgangsee Naturbadestrand Bacheck





GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[240209\\_E\\_2022\\_47\\_00\\_DG-kleine\\_Wohnungen](#)

[240209\\_E\\_2022\\_47\\_09\\_TOP09-kleine\\_Wohnungen](#)

