

LETZTE EINHEIT: Energieeffizientes Zuhause im Herzen der Berge mit hoher Wohnbauförderung!



Eckreihenhaus mit hoher Wohnbauförderung!

Ansprechpartnerin
Patricia Radauer

Objektnummer: 6013/488

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5622 Goldegg
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	157,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	32,00 m ²
Keller:	52,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	545.000,00 €
Provisionsangabe:	

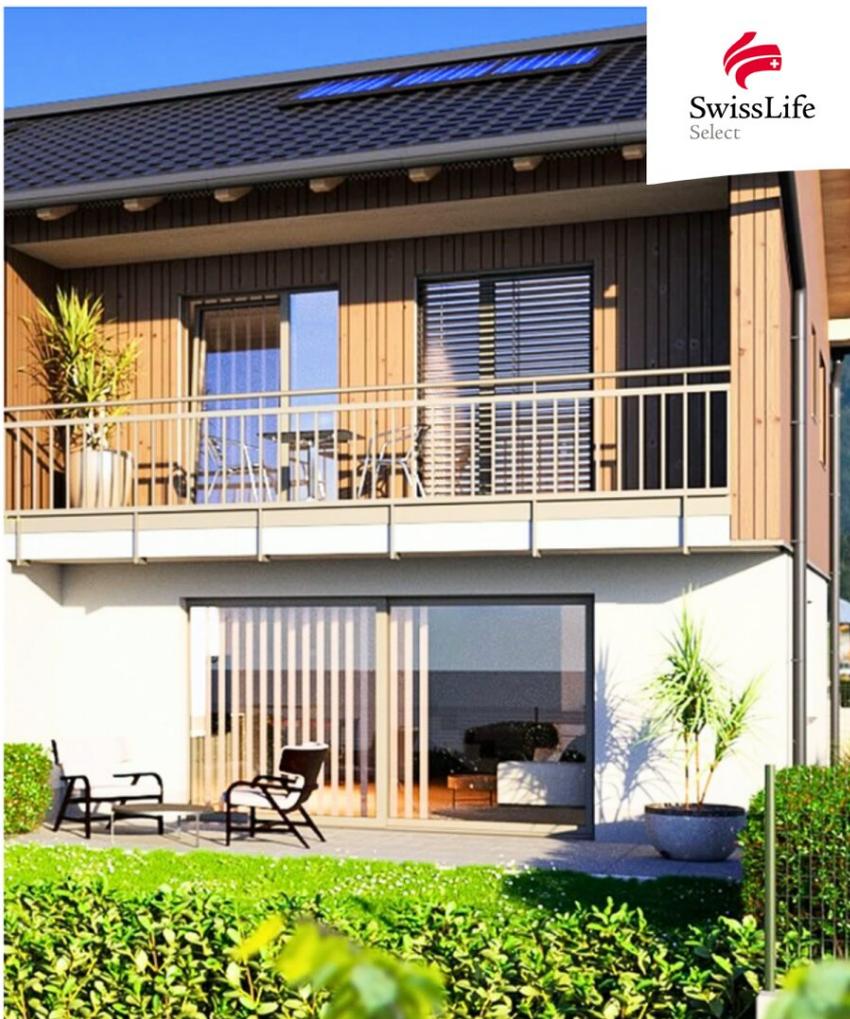
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patricia Radauer

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien



Zimmer
4



Bäder
1



WC
2



Freiflächen
Keller



Fläche
ca. 155 m²
Nutzfläche



Grundstück

zu kaufen gesucht

immobilien@swisslife-select.at

Wir suchen ein Grundstück im Pongau (Salzburg) zum Kauf.
Größe und Zustand flexibel, gerne auch ländlich gelegen.
Kontakt: Patricia.Radauer@swisslife-select.at
Tel: +43 676 379 3480

Reihenhaus 6 mit Stellplätze P13+P14 – Nutzfläche ca. 157 m²

545.000 € zuzgl. PKW-Stellplätze - abzgl. WBF bis max. 70.0

Fläche Keller: ca. 52 m²

Fläche beheizt: ca. 97 m²

Loggia OG: ca. 8 m²

Terrasse: ca. 19 m²

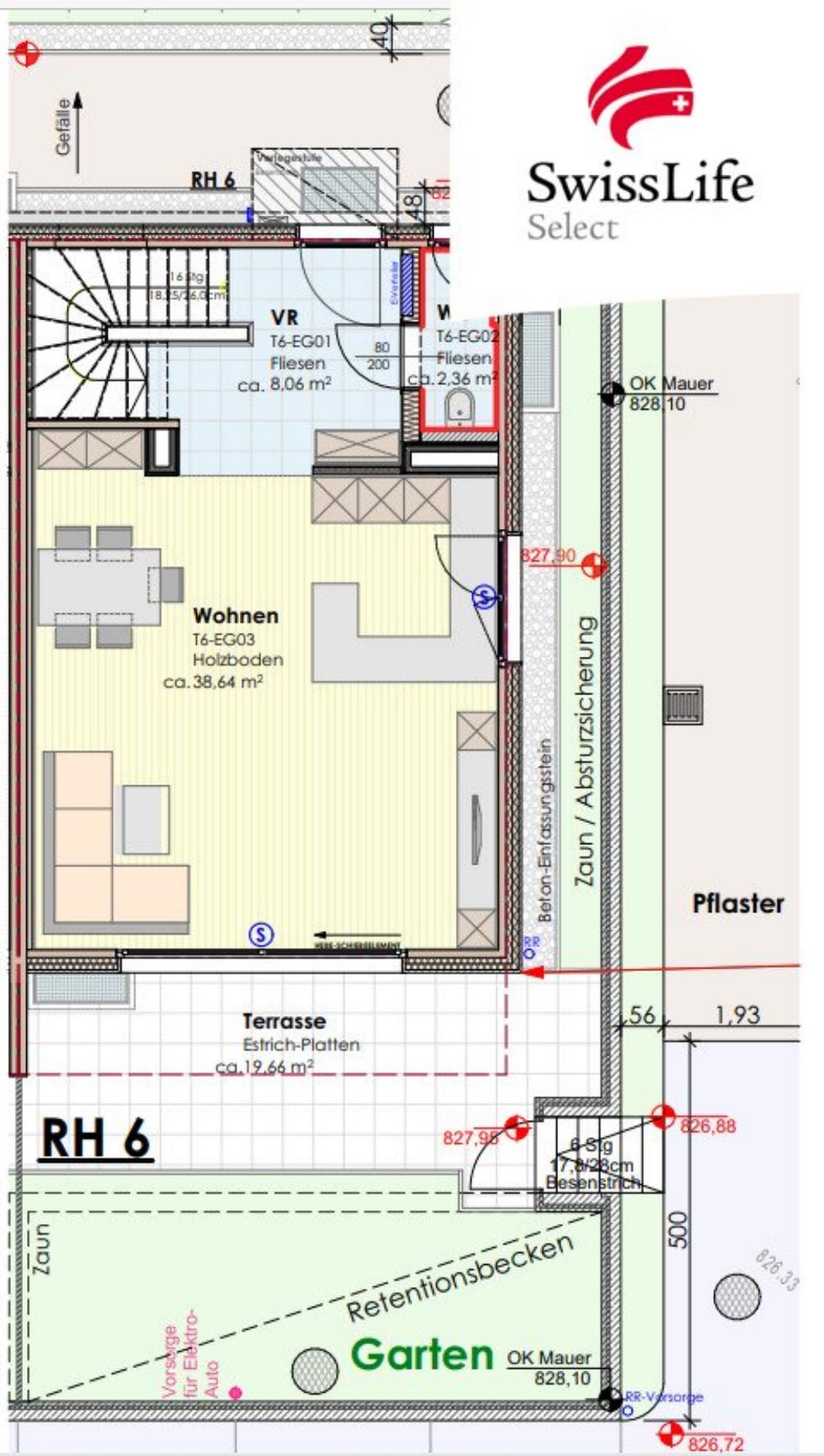
Garten: ca. 32 m²



SwissLife
Select

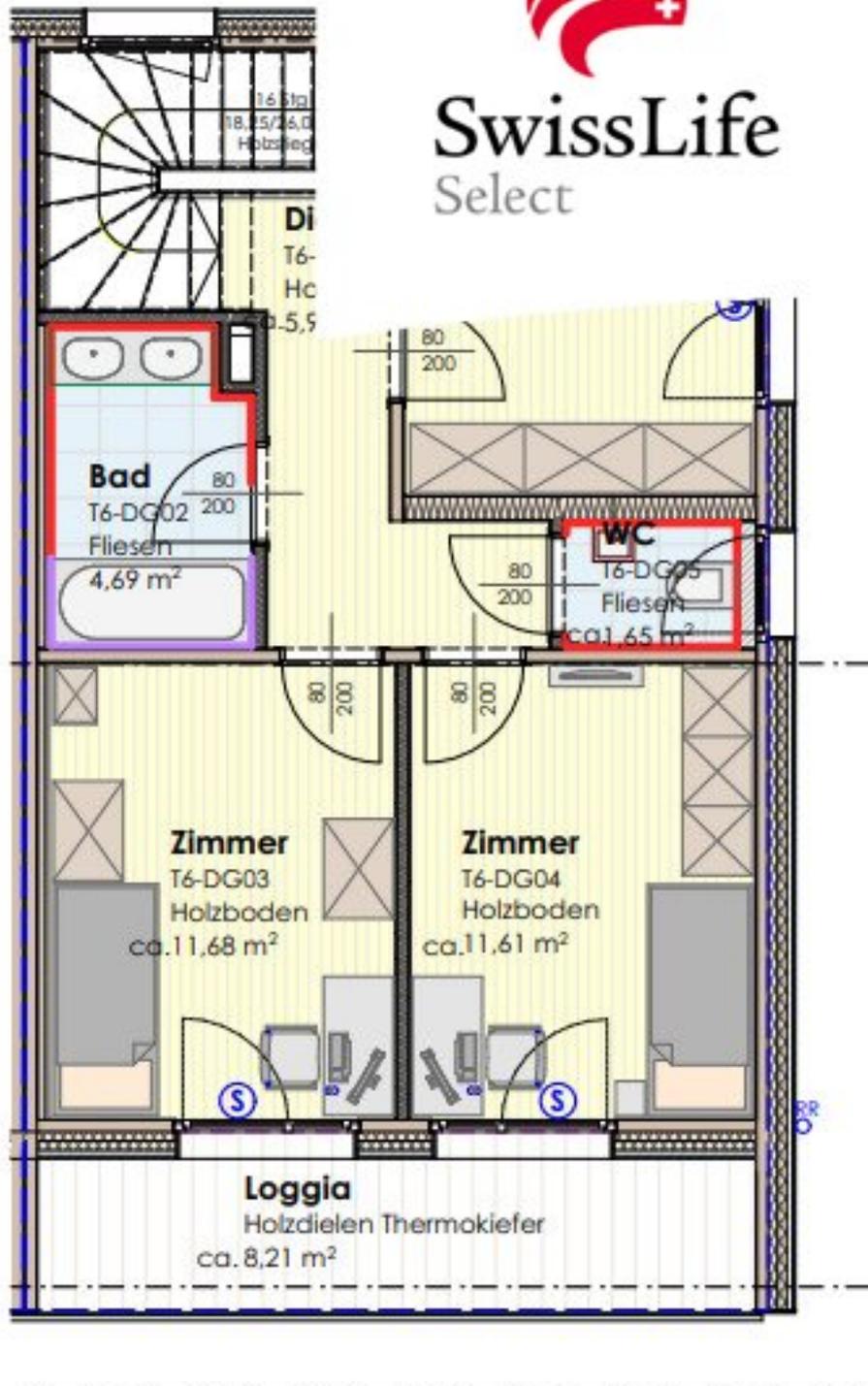


SwissLife
Select





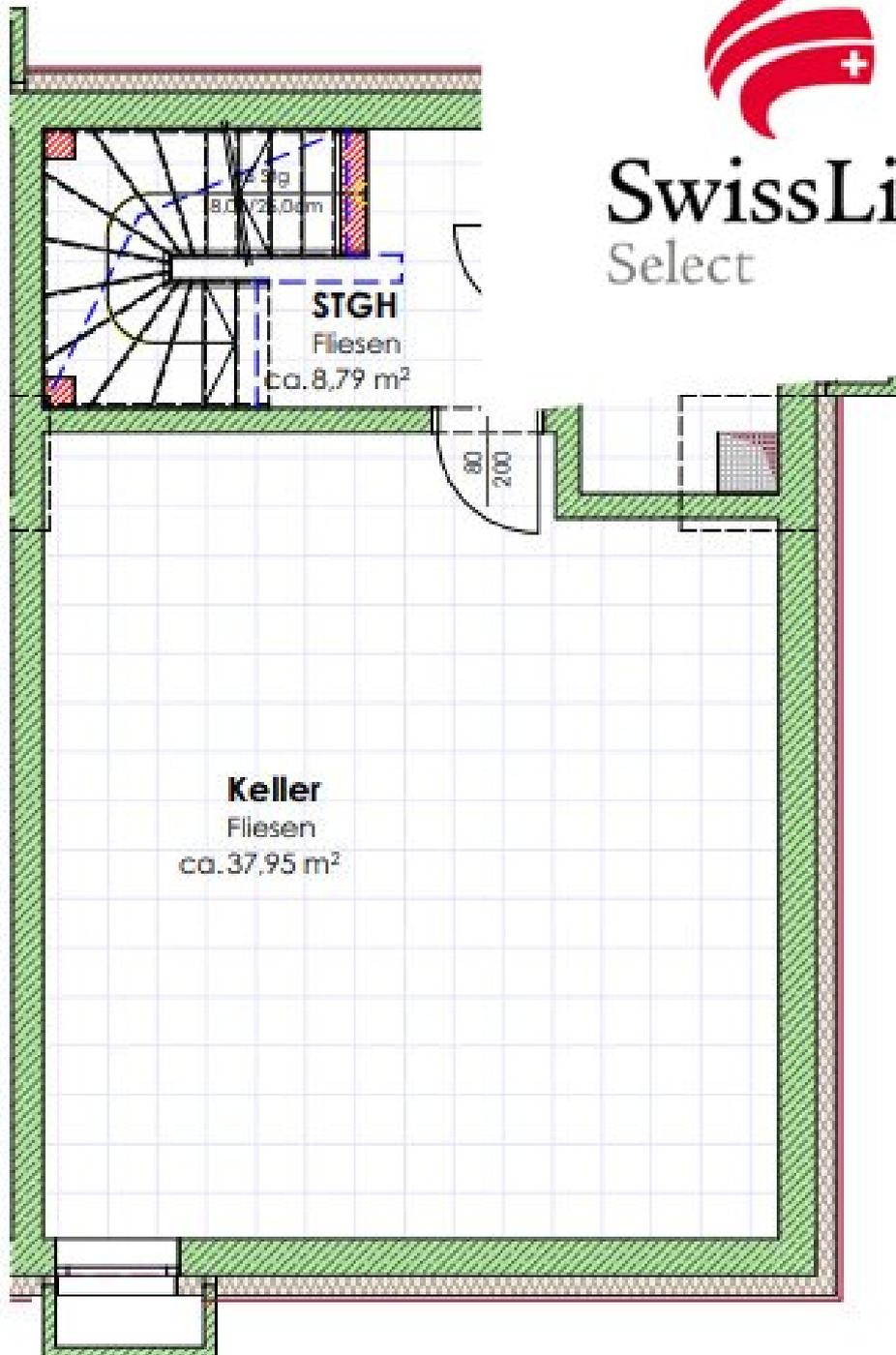
SwissLife
Select



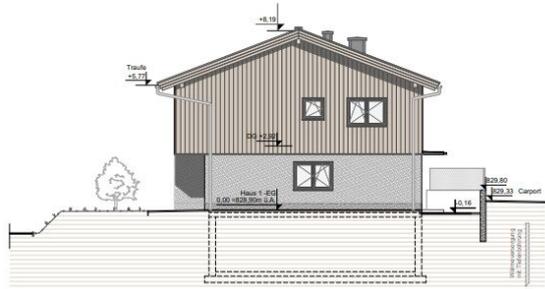
DACHGESCHOSS



SwissLife
Select



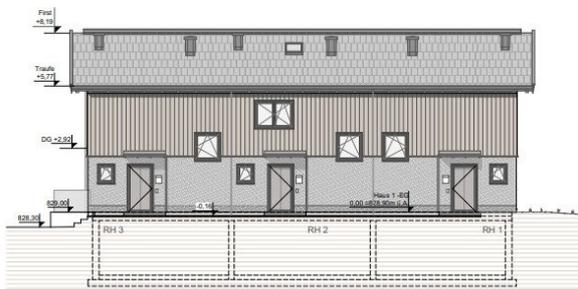
KELLERGESCHOSS



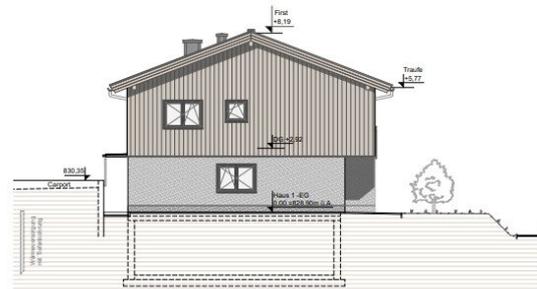
ANSICHT VON OSTEN



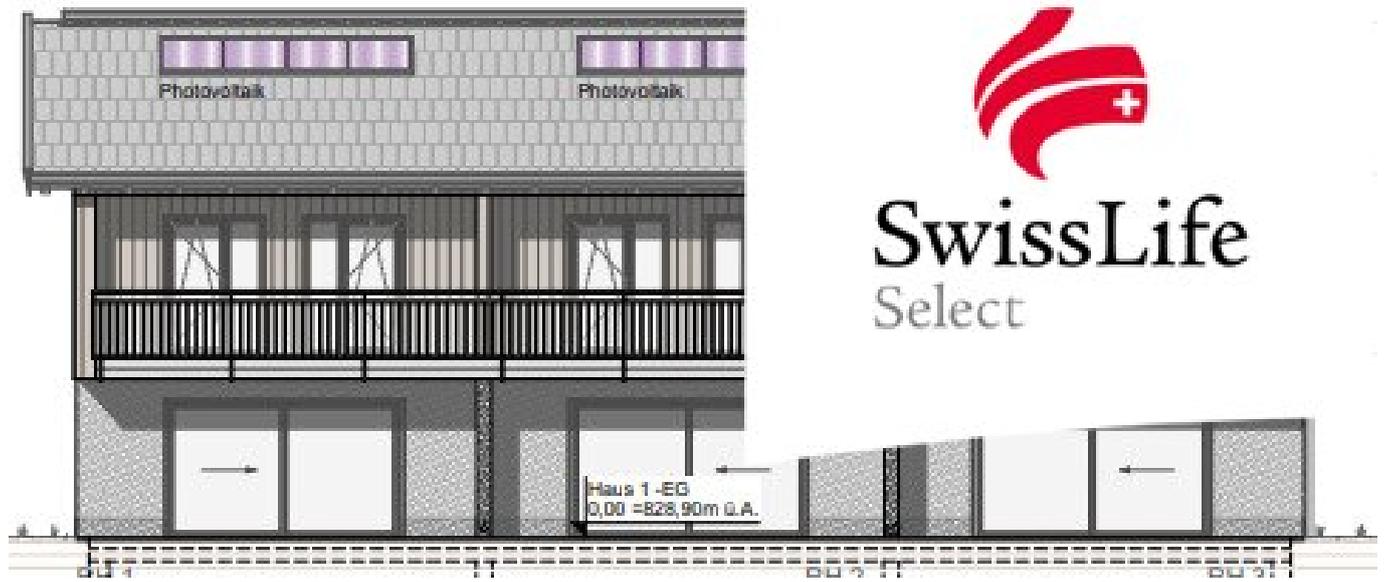
ANSICHT VON SÜDEN



ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON WESTEN

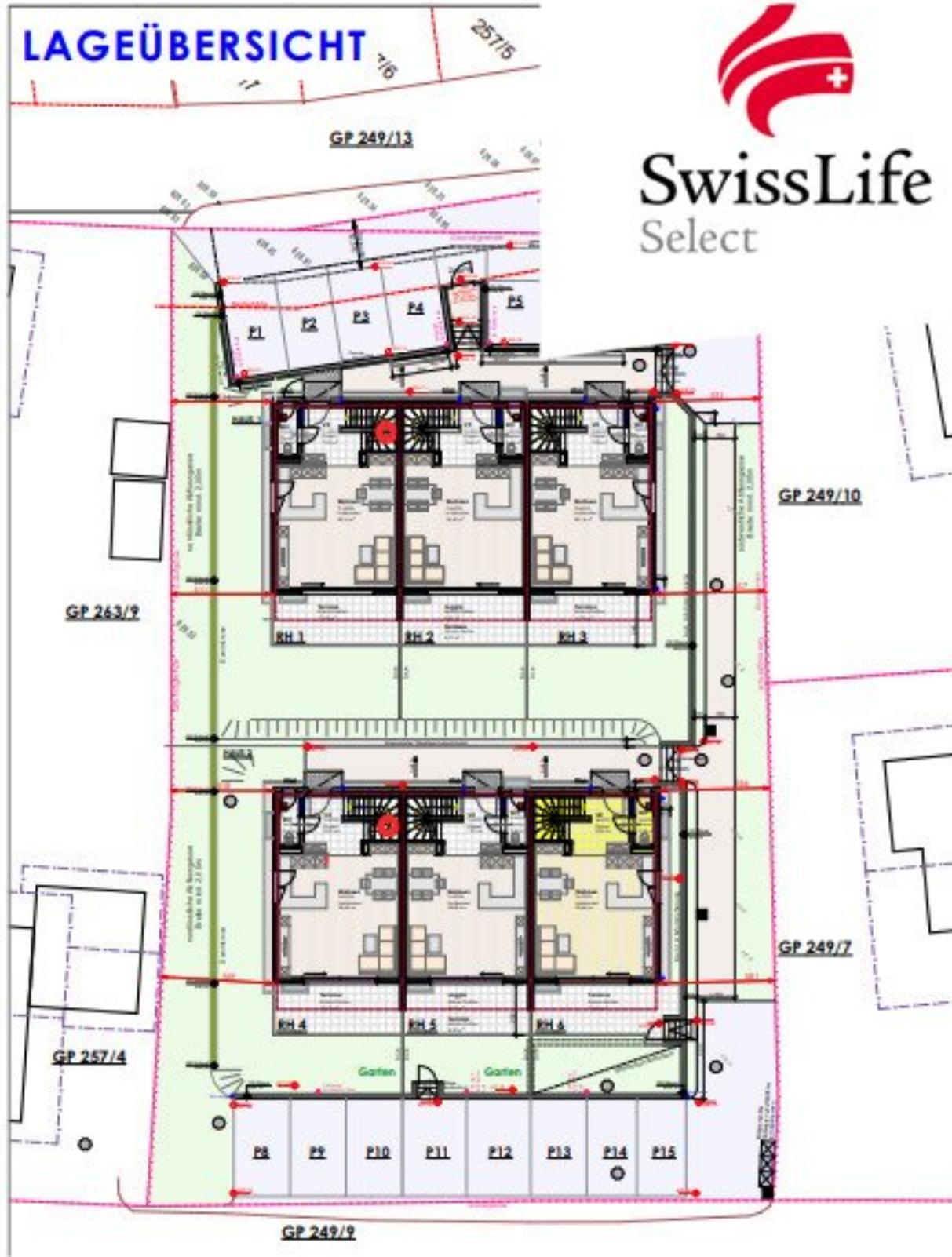


SwissLife
Select

LAGEÜBERSICHT



SwissLife Select



Objektbeschreibung

Ihr neues Reihenhaus bietet nicht nur ein komfortables und nachhaltiges Wohnerlebnis, sondern überzeugt auch durch ihre Lichtdurchfluteten Räume und erstklassige Bauweise. **Darüber hinaus unterstützen wir Sie bei der Finanzierung, um Ihnen den Weg zu Ihrem Traumhaus so einfach wie möglich zu machen!**

Die Wohnanlage befindet sich bereits in der **Endbauphase** eine Übergabe ist ab ca. **Juni 2024** möglich. Dank der massiven Holzbauweise bieten die Häuser eine ausgezeichnete Wärmedämmung und sorgen für ein gesundes Raumklima.

Reihenhaus 6 ist die letzte verfügbare Einheit in der Neubauanlage. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen (Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss) und bietet eine Nutzfläche von ca. 157 m².

Das durchdachte Raumkonzept im Erdgeschoss ermöglicht eine nahtlose Integration einer offenen Küche, die das Zentrum Ihres Familienlebens darstellen wird. Ob Sie gerne Gärtnern, Grillabende veranstalten oder einfach nur die Natur genießen möchten jedes Reihenhaus verfügt über einen eigenen Garten.

Im Obergeschoss finden Sie ausreichend Platz für Ihre Liebsten. Hier sind drei helle und freundliche Schlafzimmer sowie ein komfortables Badezimmer untergebracht.

Der Keller Ihres neuen Zuhauses bietet genügend Platz und Stauraum um Ihre Gegenstände unterzubringen.

Pro Reihenhaus ist eine **Tiefensonde für die Beheizung** samt einer **Photovoltaikanlage** geplant. Damit wird eine eigenständige alternative Energieversorgung gewährleistet, die künftig so gut wie keine direkten Heizkosten verursacht. Eine Fußbodenheizung erstreckt sich durch das gesamte Haus, was eine gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen gewährleistet.

Abgerundet wird das Angebot von **zwei PKW-Abstellplätzen der Kaufpreis liegt pro Parkplatz bei 10.000,- Euro. Der Kauf beider Parkplätze ist für Reihenhaus 6 vorgesehen, somit sind beide Stellplätze zu einem Kaufpreis von Euro 20.000,-- erhältlich.** Die beiden Parkplätze sind bereits mit einer Leerverrohrung zum jeweiligen Haus für die spätere Installation einer Ladestation vorgerichtet. Diese Vorbereitung ermöglicht es Ihnen, eine Ladestation für Elektrofahrzeuge nach Bedarf und Wunsch zu installieren. Es gibt die Möglichkeit weitere Abstellplätze zu erwerben.

Reihenhaus 6 mit Stellplätze P13+P14 – Nutzfläche ca. 157 m² 545.000 € zzgl.
PKW-Stellplätze - abzgl. WBF bis max. 70.000 € Fläche Keller: ca. 52 m² Fläche beheizt: ca. 97 m² Loggia OG: ca. 8 m² Terrasse: ca. 19 m² Garten: ca. 32 m²

PKW Pflichtstellplätze € 10.000,- pro Stellplatz.

Nutzen Sie die letzte Chance, ein modernes und komfortables zuhause in bester Lage zu erwerben. Reihenhaus 6 wartet auf Sie! Auf Ihren Anruf unter **+43 676 379 3480** oder Ihre E-Mail unter **Patricia.Radauer@swisslife-select** freut sich Patricia Radauer.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

STAND vom 25.10.2022

BETRIFFT OBJEKTE:

- **HAUS 1 – Reihenhäuser 1+2+3**
- **HAUS 2 – Reihenhäuser 4+6**
- **Adresse:** 5622 Goldegg, Weng 98 und 99

BESCHREIBUNG:

TRAUMLAGE: Die Lage der Häuser in Goldegg, im westlichen Pongau, bietet eine einzigartige Umgebung. In unmittelbarer Nähe finden Sie Natursehenswürdigkeiten wie den Wasserfall Goldeggweng, den Goldegger See und den Böndlsee. Die Höhenlage bietet ein gesundes, anregendes Klima, das sich positiv auf Ihre Gesundheit auswirken kann. Die angrenzenden Gemeinden, darunter Lend, Mühlbach am Hochkönig, Schwarzach im Pongau und St. Veit im Pongau, bieten eine hervorragende Infrastruktur, einschließlich einer Landesklinik.

In der Nähe finden Sie auch kulturelle Freizeiteinrichtungen wie das Schloss Goldegg und einen Golfclub. Der Ort verzeichnet eine stetige Zunahme der Einwohnerzahl, die derzeit 2.574 beträgt. Goldegg selbst bietet Kindergärten, eine Volksschule und ein Seniorenwohnheim, während weiterführende Schulen in Schwarzach und St. Johann verfügbar sind. Es gibt mehrere Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung. Die Stadt Salzburg erreichen Sie in knapp einer Stunde.

EXKLUSIV HOCHWERTIGE BAUWEISE: Die Häuser werden ökologisch in Holzbauweise errichtet und zeichnen sich durch hervorragende Umweltverträglichkeit und Energieeffizienz aus. Dank einer eigenen Wärmepumpenanlage durch Tiefenbohrung pro Reihenhaus und

einer Photovoltaikanlage auf dem Dach sind die Heizkosten nahezu null. Ein Keller ist integraler Bestandteil jedes Hauses. Ebenso sind Balkone und Terrassen im Standardpreis enthalten.

AUSSTATTUNG:

- **Schlafzimmer:** Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer.
- **Badezimmer:** Jedes Haus verfügt über ein Badezimmer und ein zusätzliches WC.
- **Wohn- und Essbereich:** Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich. Auf Wunsch kann eine Küche und Kamin gegen Aufpreis hinzugefügt werden. Ein Vorraum und ein WC sind im Eingangsbereich platziert.

Die architektonische Gestaltung der Häuser folgt einem alpinen Farbkonzept, das in den 3D-Visualisierungen veranschaulicht wird. Die Fenster und Außentüren bestehen aus langlebigen Kunststoff-Alu Elementen und sind mit passenden Außenfensterbänken ausgestattet. Ein Teil dieser Elemente verfügt über außenliegende Sonnenschutz-Raffstore, die elektrisch raumweise gesteuert werden und im Preis inbegriffen sind. Die Balkone sind mit einem Thermokiefer Balkonbelag ausgestattet.

Bodenbeläge und Fliesen:

- **Estrich:** Geschliffener und matt lackierter 2-Stab Eichenparkett.
- **Fliesen:** Die Boden- und Wandfliesen sind entweder Castelvetro Fusion 60x60 cm (Rutschklasse R10B) oder ähnlich. Alternativen können technisch und wirtschaftlich geprüft werden.

Die Terrassen sind mit Betonplatten (50x50 cm, ca. 4 cm stark) versehen. Die Satteldächer sind als Kaltdächer ausgeführt und mit Tondachziegeln gedeckt. Der Dachboden ist nicht unterteilt.

Innenanstriche und Holzdecken: Die Wandinnenanstriche sind standardmäßig weiß. Die Holzdeckenunterseiten in den oberirdischen Geschossen sind in Holz Sicht Qualität ausgeführt. Betonwände und Decken in Technik- und Kellerräumen bleiben unbehandelt.

Außenanlagen: Die Gärten sind humusiert und gesät. Die Lage der PKW-Stellplätze erfolgt gemäß der Planung.

TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG:

HKLS (Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär):

- **Sanitäre Installation/Küche:** Anschluss für Kalt- und Warmwasser sowie Abwasserleitung für die Spüle.
- **Bad:** Stahlblechbadewanne (170/75 cm) mit Aufputzmischer und Brausestange, Doppelwaschtisch (Laufen) mit Armaturen (Hans Grohe), WC Tiefspüler (Laufen) mit Soft-Close Deckel und Drückerplatte in Weiß, Handwaschtischanlage (Laufen) mit Kalt- und Warmwasser sowie Waschtismischer (Hans Grohe).
- **Heizung:** Wärmepumpenanlage mit Tiefenbohrung und Warmwasserbereitung als Kombigerät, Fußbodenheizung mit elektrischer Einzelraumregelung und Raumthermostat.
- **Lüftung:** Abluftventilatoren in den Bädern im Obergeschoss und im WC im Erdgeschoss.
- **Waschküche:** Edelstahl-Wirtschaftsbecken mit Obertismischer für Kalt- und Warmwasseranschluss, Hebeanlage zur Entsorgung der Abwässer und Anschluss für eine Waschmaschine.
- **Außenanlagen:** Frostsicherer Wasseranschluss im Erdgeschoss.
- **Wasserversorgung:** Anschluss an die örtlichen Wassergenossenschaften.
- **Schmutzwasser:** Anschluss an den Gemeindekanal oder das Netz des zuständigen Reinhaltverbandes.
- **Oberflächenwasser:** Retention und Ableitung in den Kanal gemäß Bewilligung.

Elektro:

- **Elektroinstallationen:** Entsprechend der geltenden Vorschriften.
- **Schalter/Steckdosen:** Flächenprogramm in Weiß.
- **Fernsehen/Internet:** Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Salzburg-AG und A1 Telekom). Nutzung gebührenpflichtig für den Käufer.
- **Hauseingang:** Klingel und Leuchte mit Bewegungsmelder.
- **Vorraum:** Deckenlichtauslässe (je nach Bedarf), Taster, Steckdosen.
- **Bad:** Deckenlichtauslass, Wandlichtauslass, Doppelausschalter, Steckdosen.
- **Wohnen + Essen:** Deckenlichtauslässe (je nach Bedarf), Ausschalter/Doppelausschalter, Steckdosen, TV-Anschluss und EDV-Anschluss.
- **Kochen:** Deckenlichtauslass, Wandlichtauslass, Ausschalter, Steckdosen für Arbeitsgeräte, Kühlschrank, Geschirrspüler, Dunstabzug und Backrohr, Anschluss für E-Herd (380V).
- **Elternzimmer:** Deckenlichtauslass, Wechselschalter (Kreuzschaltung), Steckdosen, TV-Anschluss.
- **WC (als Einzelraum):** Deckenlichtauslass, Ausschalter, Zeitschalter für Lüfter.
- **Kinderzimmer:** Deckenlichtauslass, Ausschalter, TV- und EDV-Leerdose, Steckdosen.
- **Technikraum:** Deckenleuchte (LED), Ausschalter, Steckdosen.
- **Keller (Aufputzinstallation):** Anschlüsse für Waschmaschine, Wäschetrockner,

Hebeanlage, Deckenlichtauslässe, Lichtschalter, Steckdosen (einfach und doppelt).

- **Terrassen:** Lichtauslässe mit LED-Leuchten, Ausschalter (innen), Steckdosen (einfach).
- **Balkone:** Lichtauslass mit Leuchte und Steckdose.
- **Parkplätze:** Leerverrohrung zum jeweiligen Haus für spätere Installation einer Ladestation.
- **Zugangs-/Außenbereich:** Wandleuchten an den Hauseingängen mit Bewegungsmeldern, Solarleuchten als Wegbeleuchtung, Jalousiesteuerung in den Wohnräumen.
- **Rauchwarnmelder:** Gemäß gesetzlichen Vorschriften an der Decke installiert.

Stromversorgung: Anschluss an das Netz der Salzburg AG mit einer Anschlussleistung von 4 kW pro Wohnung. Die E-Hauptzuleitung wird entsprechend den technischen Anforderungen dimensioniert.

Allgemein:

- **Abweichungen und technische Änderungen:** Vorbehalten, sofern behördlich, aus technischen oder rechtlichen Gründen oder aus Sicht des Bauträgers zweckmäßig/nötig sind.
- **Leitprodukte:** Die angegebenen Produkte dienen als Leitprodukte. Gleichwertige oder ähnliche Produkte können verwendet werden.
- **Bilder:** Die Visualisierungen dienen der Veranschaulichung und sind symbolhaft. Farben können je nach Qualität des Ausdrucks variieren, daher wird empfohlen, Bemusterungen vorzunehmen.
- **Setzungen an Bauwerken und Baugrund:** Diese sind unvermeidlich und hängen von

Bodenbeschaffenheit und Lasten ab. Eventuell notwendige Nachbesserungsarbeiten sind Sache des Käufers.

- **Irrtümer:** Vorbehalten.
- **Einrichtungsgegenstände:** In den Plänen eingetragene Einrichtungsgegenstände sind nicht Vertragsbestandteil und dienen lediglich als Vorschlag.

Bitte beachten Sie, dass diese Beschreibung allgemeine Informationen bietet und bei konkretem Interesse an einem Immobilienkauf oder -bau eine detailliertere Abstimmung und Klärung erforderlich ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Krankenhaus <6.000m
Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <5.500m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap