

# **DAS LINDENTHAL: Neubau Doppelhaushälften in Abtenau mit hoher Wohnbauförderung!**



**Objektnummer: 6798/189**

**Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5441 Abtenau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	360,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

2 Carport-Stellplätze á € 25.000,-- Die BK werden nach tatsächlichem Aufwand verrechnet.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. David Schnitzhofer**

Schnitzhofer Immobilien GmbH  
Süßmayerstraße 28  
5020 Salzburg

T +43 699 17222522



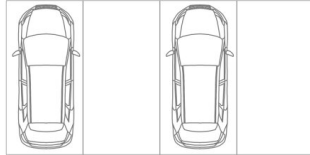
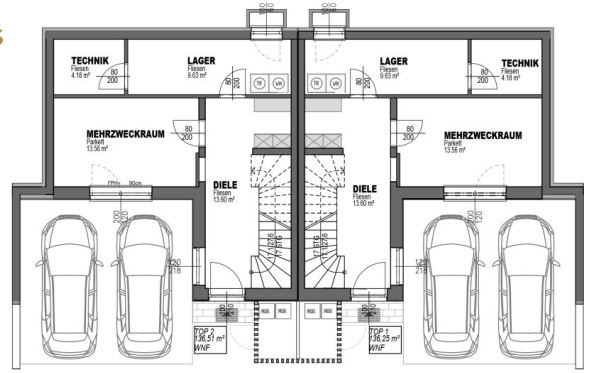
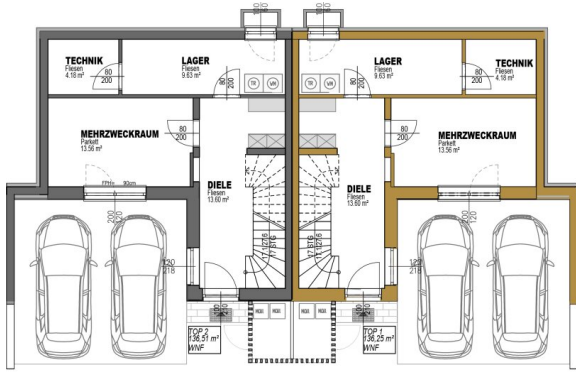




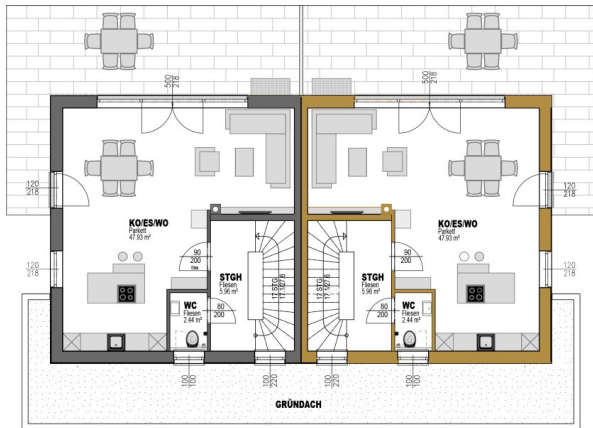




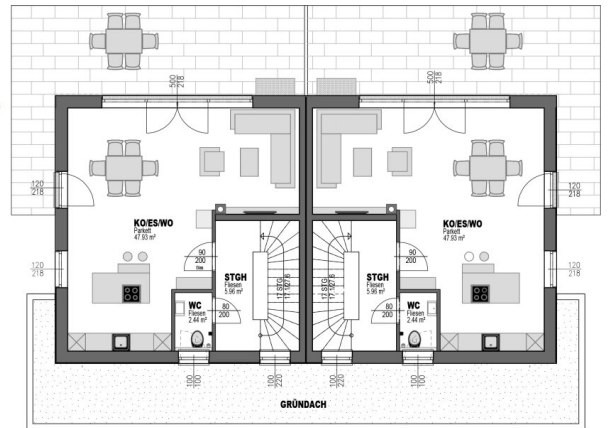
# KELLERGESSCH

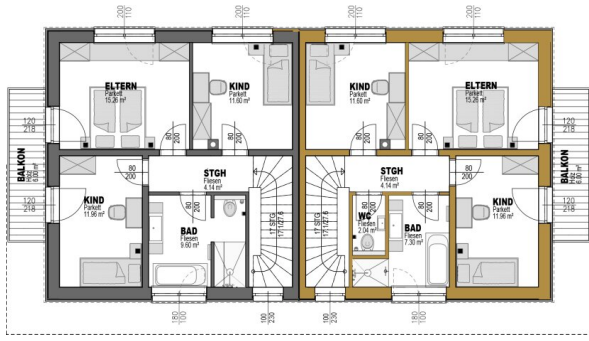




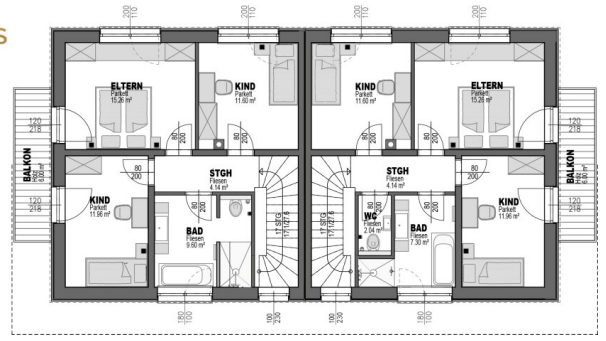


ERDGESCHOSS





OBERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## DAS LINDENTHAL

VIER TRAUMHAFTE DOPPELHAUSHÄLFTEN IN ABTENAU

### Hohe Wohnbauförderung und Grundbuchseintragungs-Gebührenbefreiung möglich!

Kleines & feines Wohnprojekt mit nur 4 Einheiten, das modernen Komfort mit atemberaubender Naturkulisse verbindet. Diese großzügigen Doppelhaushälften bieten nicht nur ein zeitgemäßes Wohngefühl sondern auch viel Privatsphäre dank vollständig **getrennten Einheiten** und **eigenem Grundanteil**. Mit einem unvergleichlichen Blick aufs Tennengebirge und Entspannung in der Natur, entkommen Sie in den eigenen vier Wänden dem hektischen Alltag.

Die ideale Heimat für Familien: **Aufwachsen in der Natur** und das im Eigentum als Basis für die nächste Generation.

Die hochwertigen Doppelhaushälften werden höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Offen und großzügig gestaltete Wohnräume mit großen Fensterflächen, perfekte Grundrisse und hochwertige Materialien, wie Eichenparkettböden und edle, großflächige Fliesen in den Badezimmern schaffen ein modernes Wohngefühl und Ambiente.

Hohe Energieeffizienz durch Photovoltaikanlage und Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung halten die Betriebskosten niedrig.

### Details im Überblick

HAUS 2

- **TOP 3:**
  - ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - ca. 310 m<sup>2</sup> Grundanteil
  - Ausrichtung: Süd-West

- Balkon: Westen
  
- 2 Carport- oder Garagenplätze
  
  
- TOP 4:
  - ca. 128 m2 Wohnfläche
  
  - ca. 320 m2 Grundanteil
  
  - Ausrichtung: Süd-Ost
  
  - Balkon: Osten
  
  - 2 Carport- oder Garagenplätze

## **Raumaufteilung**

- Eingang/Kellergeschoss: Doppelcarport / Diele / Mehrzweckraum (Dusche oder Sauna möglich) / Abstellraum / Technik
  
- Erdgeschoss: Wohn-Essraum mit integrierter Küche / Gäste-WC mit Dusche und Fenster / Terrasse / Garten

- Obergeschoss: 3 Schlafzimmer / Bad mit Badewanne, Dusche und Fenster / Balkon
- Doppelcarport: Doppelcarport neben dem Hauseingangsbereich, kann optional als Garage ausgestaltet werden

## **Ausstattung**

- Eichenparkettböden in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Badezimmern
- Kunststoff-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung
- Kaminanschluss im Wohnraum
- Doppelcarport mit Option auf eine Doppelgarage
- Vorbereitung für außenliegende elektrische Raffstore
- Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage

## **Highlights der Doppelhaushälfte**

- Eigener Grundanteil mit Garten
- PV-Anlage und Luftwärmepumpe

- Doppelcarport
- Zwei Toiletten, optional eine zweite Dusche möglich
- Kaminanschluss im Wohnraum für behagliche Wärme
- Hohe staatliche Wohnbauförderung möglich
- Bergblick und Ruhe
- Zeitloses Design mit hochwertigen Materialien

**Für dieses Doppelhaushälften ist eine hohe Wohnbauförderung bis zu zirka € 68.000,00\* möglich.**

**Zusätzlich kann eine Grundbuchseintragungs-Gebührenbefreiung geltend gemacht werden mit einer Ersparnis bis zu € 11.200,00\*.**

*\*Die genauen Beträge sind von persönlichen Faktoren abhängig.*

**PROVISIONSFREI!**

**\*Beispielrechnung Kaufpreis:**

Kaufpreis Doppelhaus:	599.000,--
Kaufpreis 2x Carport:	50.000,--
- Wohnbauförderung*	- 68.060,--
- keine Maklerprovision	
- geringere Eintragungsgebühren*	

**Summe Kaufpreis**                      **\*580.940,--**

BAUSTART IM SEPTEMBER 2024 ERFOLGT

### **Es wird Zeit für ein Eigenheim für die Familie?**

Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

### **Wir freuen uns auf Sie!**

*Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenen Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.*

*Die Grundstücksgröße kann sich noch ändern.*

*Bei den gezeigten Bildern handelt es sich um Visualisierungen, die tatsächliche Ausführung kann abweichen. Die Objekte werden ohne Einrichtung verkauft.*

*\*Die genauen Beträge sind von persönlichen Faktoren abhängig.*

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <7.000m

Krankenhaus <3.000m

Apotheke <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Bäckerei <3.000m

Supermarkt <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap