ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

AUBLICK 132 | RUHELAGE ABTENAU

Objektnummer: 523/1171

Eine Immobilie von Realwert

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5441 Abtenau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,42 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Keller:	7,29 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	232,56 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Lainer

Realwert- Immobilientreuhand GmbH
Dr.-Adolf-Altmann-Str. 17
5020 Salzburg

T +43 662 82 10 75-0

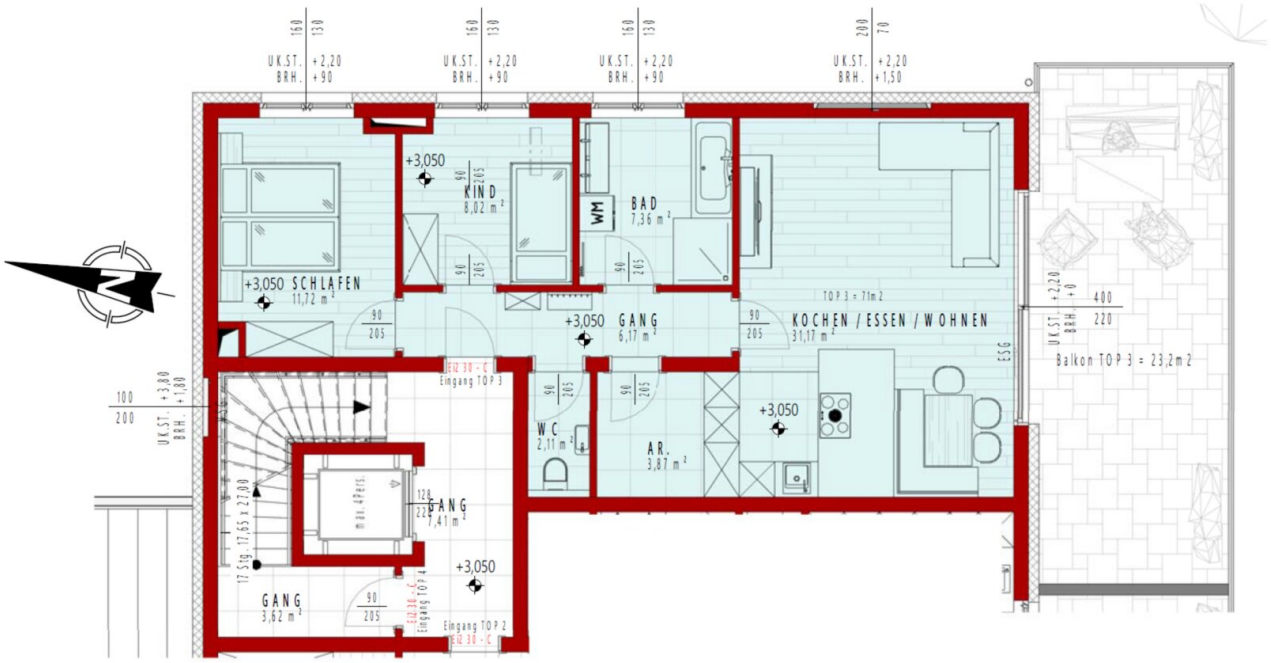
REALWERT

REALWERT

REALWERT

REALWERT

PENTHOUSE



+1. Obergeschoss TOP 3
M 1:100

REALWERT Immobilientreuhand GmbH

Objektbeschreibung

AUBLICK 132 | PERFECT VIEW

Exklusive 3-Zimmer Neubauwohnung in Ruhelage

Lage

Makrolage / Gemeinde

*** Marktgemeinde Abtenau, Salzburg – Ein Paradies für Naturliebhaber und Ruhesuchende ***

Die Marktgemeinde Abtenau, eingebettet im Herzen des malerischen Lammertals, gehört zum Bezirk Hallein im Salzburger Land. Mit ihrer idyllischen Lage bietet Abtenau eine beeindruckende Kombination aus traditionellem Charme und moderner Infrastruktur, die das Leben hier besonders attraktiv macht. Die umliegende Natur verzaubert mit unberührten Wäldern, imposanten Bergketten und klaren Seen – ein wahres Paradies für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Skifahren.

Abtenau vereint das Beste beider Welten: Es ist ein Ort mit einer reichen Kultur und Geschichte, der gleichzeitig modernen Komfort und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Infrastruktur ist hervorragend; Schulen, Kindergärten, Geschäfte und Gesundheitseinrichtungen sind leicht erreichbar und machen die Region auch für Familien und Senioren ideal.

Die Nähe zur Landeshauptstadt Salzburg, die nur ca. 45 Kilometer entfernt ist, und zum internationalen Flughafen Salzburg (ca. 40 Fahrminuten) sorgt zudem für eine ausgezeichnete Anbindung. Dank einer stabilen Wirtschaftsstruktur und einer starken Tourismusbranche bleibt Abtenau ein attraktiver Standort für Immobilieninvestitionen. Diese Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität und ein intaktes Gemeinschaftsleben – perfekt für alle, die sich ein harmonisches Zuhause in einer wunderschönen Alpenregion wünschen.

Mikrolage / Standort

In perfekter und ruhiger Siedlungslage Lage im Ortsgebiet der Marktgemeinde Abtenau gelegen. Alle wesentlichen, infrastrukturellen Einrichtungen wie Nahversorger, Ärzte und Apotheken sind im Ortszentrum in ca. 650m Entfernung fußläufig innerhalb weniger Minuten

erreichbar.

Das Objekt liegt direkt an einer beliebten Wanderroute. Die Talstation der Abtenauer Bergbahnen - Karkogel ist nur ca. 600 m vom Objekt entfernt und zu Fuß schnell und bequem erreichbar.

Beschreibung des Gebäudes allgemein

Bei dem Wohnprojekt "Aublick 132" handelt es sich um ein, nach den Plänen des Ingenieurbüros 3D Concept – Ing. Rupert Gsenger – in Massivbauweise errichtetes Wohnhaus, welches im Jahr 2024 fertiggestellt wurde. Das Gebäude umfasst insgesamt drei Vollgeschoße und ein Untergeschoß. Gesamt stehen im Objekt vier selbstständigen Wohnungen zur Verfügung. Jede der Wohnungen bietet einen modernen Grundriss und hat sehr großzügige Außenflächen (Terrassen oder Gartenflächen). Alle Geschoße werden über einen barrierefreien Lift miteinander verbunden.

Das Untergeschoß beherbergt eine sehr geräumige und helle Garage mit breiten Stellplätzen und ausreichend Rangierflächen. Pro Wohneinheit stehen zwei zugeordnete Parkplätze a EUR 19.000,00 zur Verfügung. Durch die Hanglage ist die Garage ebenerdig befahrbar. Ebenfalls befinden sich in diesem Geschoß die Flächen für Kellerabteile und die Räume für die Haustechnik.

Detailbeschreibung der Wohnung Top 3

Die verkaufsgegenständliche Wohnung liegt im zweiten Geschoß des Objektes und ist perfekt nach Süden und Westen ausgerichtet. Über das Stiegenhaus betritt man die Top 3 im vorletzten Obergeschoß. Mit dem Lift gelangt man alternativ direkt von der Garage in die Etage.

Die Einheit ist als 3-Zimmer Wohnung konfiguriert und hat eine ausgewiesene Wohnfläche von gut 70 m2.

In allen Wohnräumen, sowie in den Gangflächen sind hochwertige Echtholz-Parkettböden verlegt. In den Sanitärräumen wurden großformatige Fließen in angenehmen Erdtönen verwendet.

Die Küche ist offen in den Wohnraum integriert und bereits möbliert und im Kaufpreis enthalten. Vom Wohnraum aus gelangt man auf die westseitig ausgerichtete Terrasse mit einer atemberaubenden Größe von 62 m2. Als Absturzsicherung wurden rahmenlose Rauchglasscheiben verbaut, sodass ein moderner Eindruck entsteht ohne Sichtachsen zu

beschränken. Beigegraues Feinsteinzeig als Terrassenbelag wirkt schlicht und unaufdringlich, ohne jedoch an Gemütlichkeit zu verlieren.

Das Badezimmer ist mit einem Waschtisch und einer bequemen walk-in Dusche ausgestattet. Großformatige Fliesen (60x120) zeigen auch hier, die hohe Ausstattungsqualität. Ein separates Gäste WC ist ebenfalls vorhanden.

Technische Beschreibung

Alle unterirdischen Bauteile wurden mit wasserundurchlässigem Stahlbeton ausgeführt. Das oberirdische Mauerwerk besteht aus 25cm Hohlblockziegeln. Die Dachkonstruktion wurde als Satteldach mit Kaltdacheinschalung hergestellt.

Alle Fenster und Fenstertüren sind aus Kunststoff-Alu und weisen selbstverständlich eine den neuesten Normen entsprechende 3-fach Verglasung auf. Elektrische Außenraffstore bieten eine außenliegende Beschattung und verhindern somit eine sommerliche Überwärmung.

Beschreibung Haustechnik

Die gesamte Heizungs- und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher und Warmwasserboiler. Alle Wohnfläche, sowie auch die Allgemeinflächen sind mit Niedrigtemperaturheizung (Fußbodenheizung) ausgeführt.

Eine 11,5 kWp Photovoltaik-Anlage erzeugt ökologisch „sauberen“ Strom und unterstützt hiermit das Heizsystem.

Zubehör / Allgemeinflächen

Im Untergeschoß verfügt die Einheit selbstverständlich über ein zugewiesenes Kellerlager. Vor dem Gebäude befindet sich Besucherparkplätzen, welche jedoch nicht im Wohnungseigentum stehen.

Zustand

Neubau

Fazit

+ exklusive und bestens eingeteilte 3-Zimmer Wohnung

+ 1. Liftstock mit atemberaubendem Ausblick

+ XXL Terrasse mit Ausrichtung nach Süden und Westen – bester Panoramablick auf die Tennengauer Gebirgswelt

+ beliebter Wanderweg direkt vor dem Haus – Talstation Bergbahnen Abtenau / Karkogel und das Ortszentrum Abtenau nur ca. 600 entfernt

+ ausgezeichnetes Preis – Leistungsverhältnis

+ Küche bereits vorhanden

+ sofort verfügbar

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <8.500m
Krankenhaus <1.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Bäckerei <1.000m
Supermarkt <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.