

## **LEBEN IM GRÜNEN - Neubau Eckreihenhaus mit Doppelcarport**



**Objektnummer: 6798/249**

**Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5204 Straßwalchen
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	149,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	49,04 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	32,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,78
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provisionsfrei für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner



**Marliesa Schnitzhofer**

Schnitzhofer Immobilien GmbH  
Süßmayerstraße 28  
5020 Salzburg













**AM BLUMENFELD<sup>2</sup>**  
 STRASSWALCHEN

WOHNBAUFÖRDERUNG

SICHERN SIE SICH DIE NEUE WOHNBAUFÖRDERUNG!

			
1 - 2 Personen	Wachsende Familien	Jungfamilien	Kinderreiche Familien
€ 52.000, --	€ 62.000, --	€ 72.000, --	€ 80.000, --

**JETZT ANFRAGEN –  
 BEREITS EINIGE EINHEITEN VERKAUFT**





SCHNITZHOFER  
IMMOBILIEN



STILVOLL.  
SALZBURG.  
SCHNITZHOFER.

## Objektbeschreibung

### Am Blumenfeld<sup>2</sup> in Straßwalchen – 23 moderne Reihenhäuser mit Südausrichtung

#### Ein Zuhause zum Wohlfühlen – ideal für Ihre Familie!

In idyllischer Hanglage, umgeben von einem Bachlauf und saftigen grünen Wiesen leben Sie hier im Paradies.

Die durchdachten **4 bis 6-Zimmer-Reihenhäuser** bieten auf **bis zu 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche** viel Platz für die ganze Familie.

Ein **privater Garten mit Terrasse** und ein ausbaubares Dachgeschoss schaffen zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Sonderwünsche wie ein **Kamin, eine zusätzliche Dusche oder ein Bad en Suite** lassen sich flexibel umsetzen.

Hier wachsen Ihre Kinder in einer sicheren, naturnahen Umgebung auf – mit viel Platz zum Spielen, einer familienfreundlichen Nachbarschaft und einer hervorragenden Infrastruktur.

Hochwertige Materialien sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und langanhaltende Wohnqualität.

#### Besonders attraktiv:

Eine **hohe Wohnbauförderung** ist möglich und **zusätzlich** kann eine **Grundbuchseintragungs-Gebührenbefreiung geltend gemacht werden mit einer Ersparnis bis zu € 11.500,00.**

Das **Eckreihenhaus** mit **ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, einem **Garten mit Terrasse** und **Doppelcarport** bietet alles was eine Familie zum Glück braucht:

**Großzügige Fensterflächen** schaffen **helle, lichtdurchflutete Wohnräume**. Der **Garten mit Terrasse** erweitert das Wohnangebot und lädt zum Entspannen, Gärtnern, Feiern und Spielen ein.

Das **Dachgeschoss ist voll ausbaufähig** und individuell gestaltbar – ideal für ein Elternschlafzimmer mit Bad, Büro, Hobbyraum oder Gästezimmer.

Der **große Keller** bietet ausreichend Stauraum und Platz für Hobby, Sport und Wellness.



**Sonderwünsche** sind je nach Bauphase möglich: zB größeres Badezimmer, Kamin, ausgebautes Dachgeschoss.

Eine **Photovoltaikanlage** auf dem Dach senkt die Energiekosten und sorgt für energieeffizientes Wohnen in Kombination mit **Fernwärme und Fußbodenheizung**.

Für Ihre PKWs steht ein **Doppelcarport** zur Verfügung, mit **Vorbereitung für E-Mobilität** (Leerverrohrung).

### **Besondere Ausstattungsmerkmale**

? Fußbodenheizung

? Eiche-Parkettboden

? Stahlholztreppe (Zweiholmtreppe)

? Überdachter Eingang

? Vorbereitung für Raffstore

? Wohnraumlüftung

? Gerätebox Terrasse

? Photovoltaikanlage am Dach

? Internet/Telefon: Salzburg AG und/oder A1 und örtliches Kabel-TV-Netz

? PKW-Stellplätze: Leerverrohrung für E-Mobilität

### **Voraussichtliche Bauzeit**

? Baubeginn: 2025

? voraussichtliche Übergabe: 2026

Hier genießen Sie modernes Wohnen in Ruhelage mit bester Nachbarschaft, an einem idyllischem Bachlauf gelegen, umgeben von grünen Wiesen.

Das Ortszentrum von Straßwalchen mit seiner hervorragenden Infrastruktur sowie Bahn- und

Bushaltestelle sind nur wenige Geh- und Fahrminuten entfernt.

**Das Reihenhaus wird provisionsfrei verkauft!**

**Jetzt gleich mehrfach sparen: Nutzen Sie die Salzburger Wohnbauförderung und zusätzlich die Möglichkeit zur Befreiung von der Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühr mit bis zu € 11.500,--\*!**

Wir informieren Sie gerne!

**Lassen Sie sich den Zauber des Neubeginns nicht entgehen und machen Sie diese Immobilie zu Ihrem neuen Zuhause!**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

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

*\*Der Erhalt der Wohnbauförderung und der Befreiung von der Eintragungsgebühren sind von den persönlichen Voraussetzungen abhängig.*

*Eine Ausnutzbarkeit wird nicht garantiert.*

*Die Pläne können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Zwischenverkauf, Irrtum und Fehler vorbehalten.*

*Bei den gezeigten Bildern handelt es sich um Visualisierungen, die tatsächliche Ausführung kann davon abweichen.*

*Die Bilder enthalten Sonderausstattung, Einrichtungsgegenstände wie Küchen und Möbel sind nicht inbegriffen!*



*Es können nur Anfragen mit vollständige Angabe des Namen, E-Mail-Adresse und Telefonnummer verarbeitet werden!*

**Noch nichts Passendes gefunden? Kein Grund zur Sorge – Ihr Traumzu Hause könnte schon auf Sie warten!**

Sagen Sie uns, wonach Sie suchen, und wir melden uns **exklusiv vor allen anderen** mit den besten Immobilien für Sie.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

[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 <1.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap