

## So viel Raum macht Freu(n)de – große 3-Zi-Gartenwohnung



**Objektnummer: 285**

**Eine Immobilie von cubic wohnbau + development GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5230 Mattighofen
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,26 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	81,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	71,91 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,04 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,65
<b>Infos zu Preis:</b>	

Der Kaufpreis der Wohnung ist exkl. der Parkplätze.

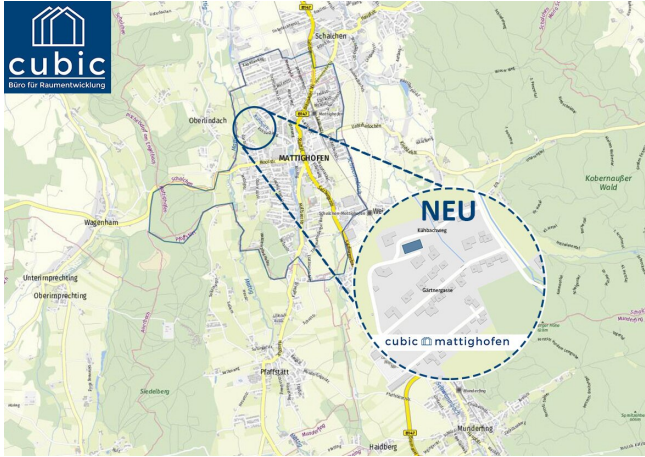
## Ihr Ansprechpartner



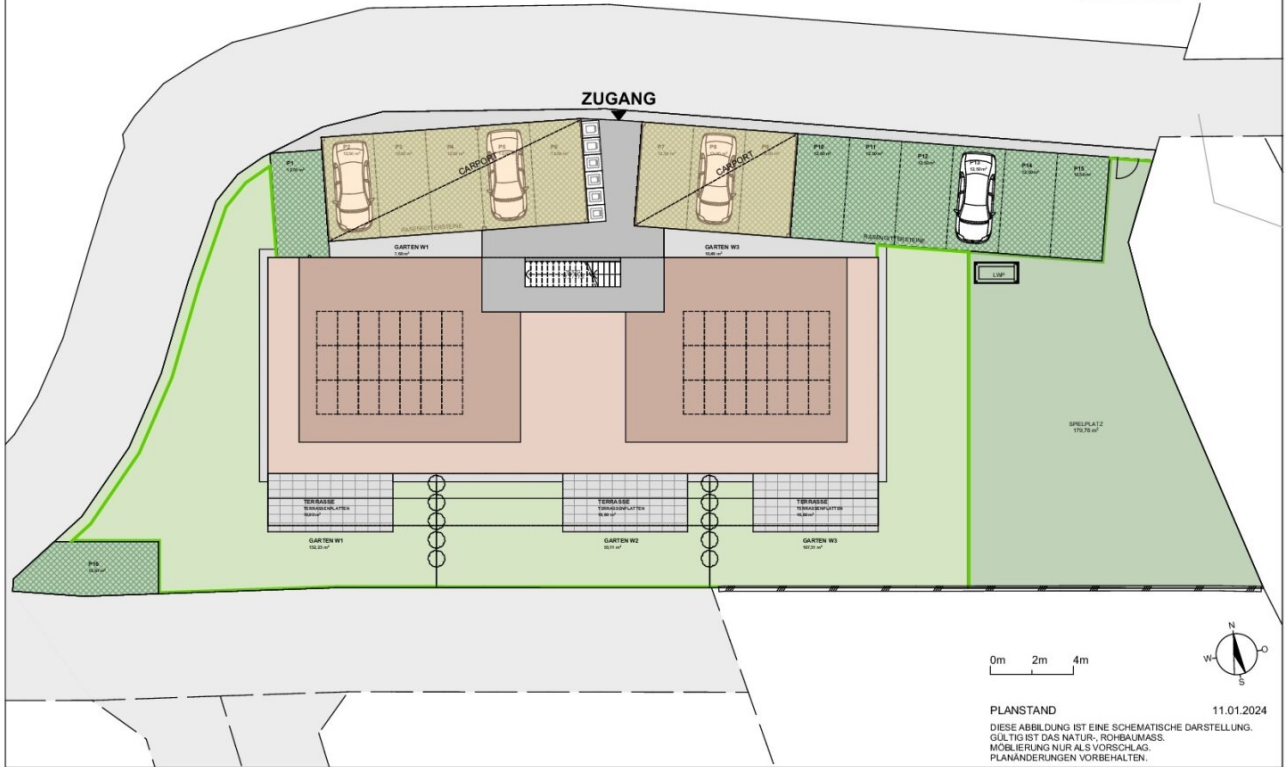
**Jürgen Haidinger**

cubic wohnbau + development GmbH  
Siezenheimer Straße 36  
5020 Salzburg

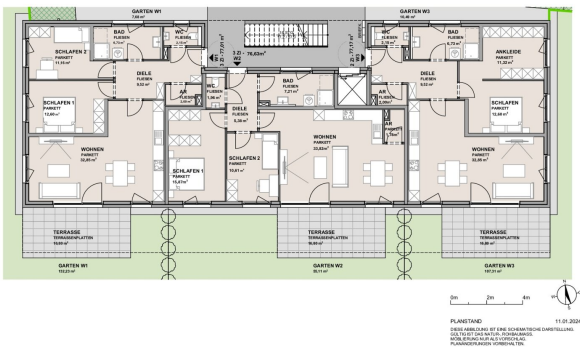




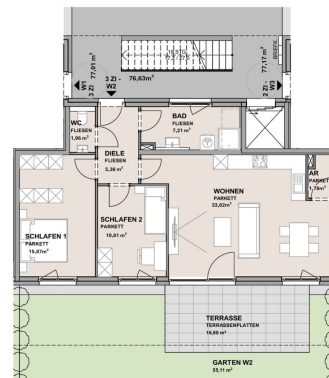
LAGEPLAN



ÜBERSICHT ERDGESCHOSS



WOHNUNG W2 ERDGESCHOSS



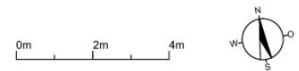
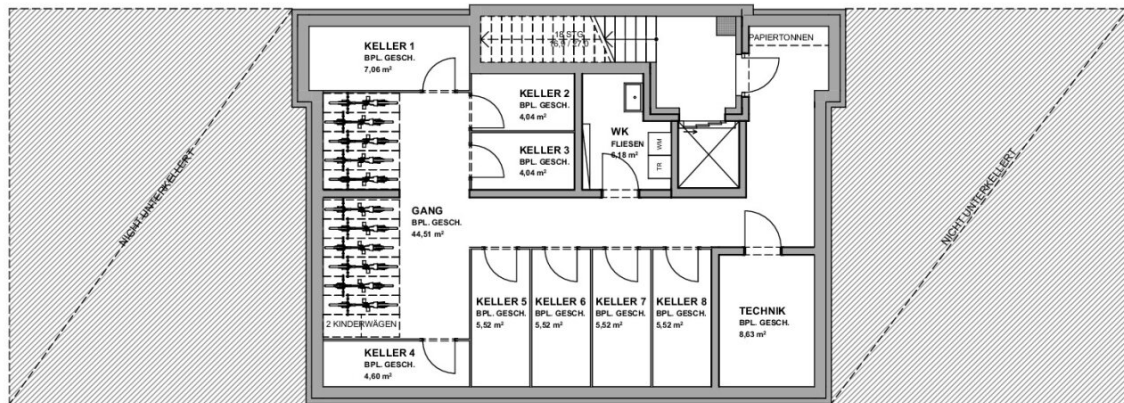
WOHNUNG W2 ERDGESCHOSS	
AR	1,79
BAD	2,21
DECKE	5,38
SCHLAFEN 1	15,87
SCHLAFEN 2	10,21
WC	1,95
WOHNEN	33,82
<b>Gesamt</b>	<b>76,63 m<sup>2</sup></b>
GARTEN MIT TERRASSE	71,91
KELLER 2	4,04



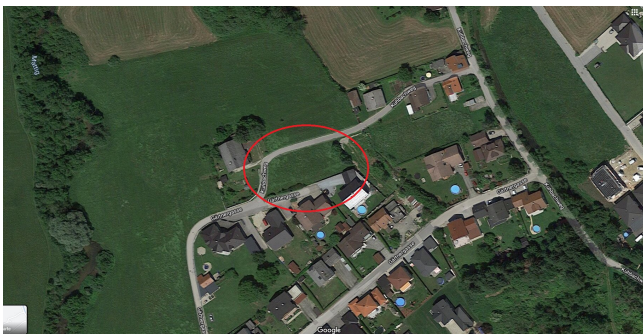
PLANSTAND 11.01.2024

DESE ABILDUNG IST EINE SCHEMATISCHE DARSTELLUNG. GELTIG IST DAS NATUR-ROHBAUMMASS. MOBILIERUNG NUR ALS VORSCHLAG. PLANÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

ÜBERSICHT  
UNTERGESCHOSS



PLANSTAND 11.01.2024  
 DIESE ABILDUNG IST EINE SCHEMATISCHE DARSTELLUNG.  
 GÜLTIG IST DAS NATUR- ROHBAUMMASS.  
 MOBILIERUNG NUR ALS VORSCHLAG.  
 PLANÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.





## Objektbeschreibung

Das Suchen hat sich wirklich gelohnt. Wir haben ein sehr schönes, kleines Grundstück gefunden, um ein attraktives Neubauprojekt für ein paar wenige Kunden umzusetzen.

Die Lage in Mattighofen ist etwas Besonderes: Eine angenehme Ruhelage in einem grünen Umfeld und in hochwertiger Nachbarschaft. Und doch befindet sich unser Projekt nicht weit vom Ortskern.

Hier entwickeln wir unter dem Motto „Klein und Fein“ ein modernes Wohnbauprojekt, mit nur wenigen Eigentumswohnungen. Es lohnt sich, am Kühbachweg vorbeizuschauen. Machen Sie sich selbst ein Bild von diesem positiven Umfeld, Sie werden begeistert sein.

### W2

#### So viel Raum macht Freu(n)de – große 3-Zi-Gartenwohnung

Unsere **W2** ist eine wirklich tolle 3-Zimmer-Wohnung, die viel Raum für Freunde und Familie bietet. Kein Wunder, hat sie ja über 77 m<sup>2</sup>. Allein beim Zufahren ist es schon lässig, mit seinem Blick auf die wunderschönen Wiesen. Und beim Betreten der Wohnung merken Sie, hier ist alles am rechten Fleck. Von der schön verfliesenen Diele geht es zum Beispiel ins große ca. 16 m<sup>2</sup> Schlafzimmer oder in den 2. Schlafrum, mit Blick in den Garten, der sich auch wunderbar als Homeoffice nutzen lässt. Der Mittelpunkt ist aber sicherlich das über 34 m<sup>2</sup> Wohn-Koch-Esszimmer, mit genug Raum, um das Leben zu genießen und mit Zugang zum eigenen Garten. Hier können Sie in Ruhe ein Glas Wein trinken, während Sie auf der Terrasse entspannen. Der Außenbereich bietet auch genügend Platz für gesellige Zusammenkünfte und unvergessliche Grillabende mit Familie und Freunden.

Facts and figures:

- sehr geräumige, gut geschnittene 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 77,2 m<sup>2</sup>
- der Garten ist mit knapp 71 m<sup>2</sup> klein, aber fein, mit super überdachter Terrasse
- Wohn-Koch-Lebensraum mit tollen 34 m<sup>2</sup> für Freunde und Familie
- hohe Qualität, zum Beispiel beim Eiche-Parkett und beim Feinsteinzeug



- Schickes Bad mit einer Sanitärausstattung von Villeroy & Boch und Hansgrohe
- beheizter Fußboden in der gesamten Wohnung
- sehr gute Energie- und Wärmeschutzwerte (z.B. HWB 39)
- Glasfaseranschluss
- Sonnenenergienutzung über Gemeinschafts-PV-Anlage
- Heizung über Luftwärmepumpe (Verzicht auf fossile Brennstoffe)
- 1 überdachter Stellplatz und 1 Außenstellplatz (Kaufpreis ges. € 26.000, -)
- weitestgehend barrierefreie Planung des gesamten Gebäudes
- Qualitätsfenster mit guten Energie- und Schallwerten

Fragen Sie uns nach den vielen kleinen Details, die dieses Bauvorhaben und die Qualitätswohnung auszeichnen.

Wir beraten sie gerne. Alle Informationen zu den attraktiven 2- und auch 3-Zimmerwohnungen finden Sie unter <https://www.cubic-immo.at>.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap