

Kontakt



Ing. Michael Renner

Telefon : **+43/664/3531384**
E-Mail : **michael.renner@neonovus.at**
Büro : **Neonovus GmbH**
Adresse : **4600 Wels, Adlerstraße 1**
Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer: **3747/6**
Objekt Typ: **Haus**
Bundesland: **Salzburg**
Adresse: **5441 Abtenau**
Kaufpreis: **€ 499.000,-**
Wohnfläche: **ca. 133,00 m²**
Zimmer: **3**

Beschreibung

VERKAUFT!!! Traumhaftes Neubau Einfamilienhaus in absoluter Panoramalage

Exklusives Neubau Einfamilienhaus in absolut ruhiger Panoramalage

Dieses traumhafte Wohnhaus wurde im Jahre 2016 errichtet und läßt keinerlei Wünsche offen. Eine Gesamtwohnfläche von rund 133m² mit 3 Wohnräumen auf 2 Etagen bietet dem neuen Eigentümer genügend Platz für sich und seine Familie.

Im Erdgeschoss befindet sich das südlich ausgerichtete Wohnzimmer, die Küche und der Technikraum für die effiziente Luftwärmepumpe und ein WC.

Die Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet, zusätzlich steht ein Edelstahl Holzofen der Marke Pertinger mit Ceranfeld, eigenem Siemens Dunstabzug und einer Steinplatte zum Kochen und Braten zur Verfügung. In den Übergangsmonaten Herbst/Winter/Frühjahr steht im Wohnzimmer ein Schwedenofen (absolut neuwertig und noch nie in Betrieb) für den neuen Eigentümer bereit. Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Eichenparkett belegt, die Innentüren sind allesamt vom Tischler gefertigt.

Im Obergeschoss sind das Kinderzimmer, das Schlafzimmer sowie das großzügig gestaltete barrierefreie Badezimmer mit rund 13m² situiert.

Das Objekt ist nicht unterkellert, zum geschützten Abstellen von PKW'S befindet sich eine Doppelgarage an der südlichen Grundstücksgrenze.

Das große, südlich ausgerichtete Grundstück mit rund 848m² Gesamtfläche ist mit seiner Lage und Größe der ideale Rückzugsort nach getaner Arbeit.

Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels energieeffizienter Luftwärmepumpe und wird über die Fußbodenheizung verteilt.

Abtenau wird von einer beeindruckenden Berglandschaft umgeben, welche zu vielfältigen Freizeitaktivitäten einlädt. Seien es Wanderungen oder Radtouren im Sommer oder Skifahren in den Wintermonaten die Abtenauer Bergbahnen sind in 11min Fahrzeit mit dem PKW erreichbar und bringen Sie auf rund 1139 Höhenmete auf den traumhaften Karkogel.

Video zum Karkogel: <https://youtu.be/Zp-BGHcnsWw>

Das wunderschöne Salzkammergut mit dem Weltkulturerbe Hallstatt ist nur etwa 30 min entfernt. Es befinden sich auch mehrere Thermen in der Umgebung, die naheliegenste ist die Therme "Aqua Salza" in Golling in 16km Entfernung, Fahrzeit mit dem PKW 18min.

Genauere Infos unter: www.abtenau-info.at oder www.tennengau.com/de/dein-tennengau

Der Anschluss an die Autobahn ist nur ca. 15 min entfernt, die Landeshauptstadt Salzburg ist in etwa 30 min erreicht.

Der Heizwärmebedarf laut Energieausweis liegt bei 53,6 kWh/m²a, Klasse C.

Die Angaben zu dieser Immobilie wurden uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt und sind ohne Gewähr.

Wenn Sie diese Immobilie besichtigen wollen, dann vereinbaren Sie einen Termin mit Herrn Ing. Renner unter 0664/353 13 84.

Hinweis: Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Kaufpreis:	€ 499.000,-
Betriebskosten inkl. Heizkosten:	€ 100,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

Wohnfläche:	ca. 133,00 m²
Grundstücksgröße:	ca. 848,00 m²
Terrassenfläche:	80 m²

beziehbar ab:	sofort
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Abstellplatz:	2
Anzahl der Terrassen:	2
Möblierung:	teilweise möbliert
Heizung:	Zentralheizung mit Wärmepumpe
Baujahr:	ca. 2016
Zustand:	sehr gut
Geschosszahl:	2
Orientierung:	süd
Garage:	2
HWB:	53.6 kWh/(m²a)
Klasse HWB:	C

Lage: Grünlage, Waldlage, Aussichtslage; **Ausstattung:** Neubau; **Bauweise:** Ziegelmassiv











