

**Top 9 - Umbau zum Wohnparadies: Wohnungen zu unschlagbaren Preisen! Anlagewohnung - Selbstnutzung in 5 Jahren möglich!**



Musterwohnung

**Objektnummer: 797**

**Eine Immobilie von VISTE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markt 220
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5441 Abtenau
Baujahr:	1988
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,78 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	92,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Keller:	4,05 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	328.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.549,02 €
Betriebskosten:	215,20 €
Heizkosten:	37,00 €
USt.:	28,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

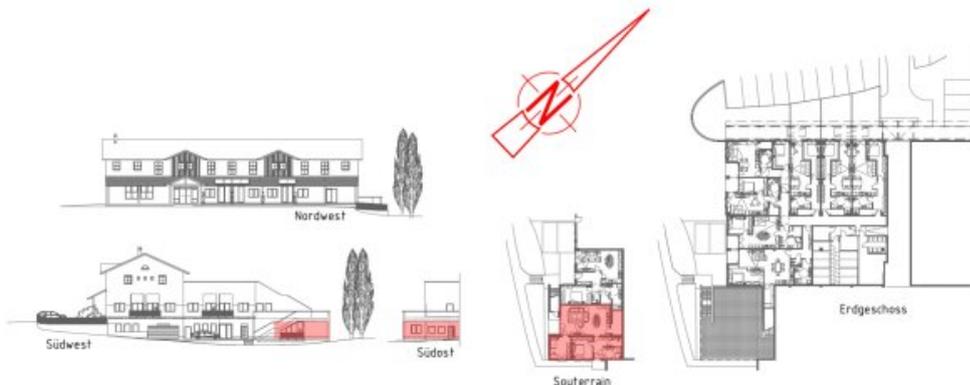








# TOP 9 EG 85.78 m<sup>2</sup> Markt 220 ABTENAU





Südwest M 1:100

LEGENDE:  

 NEUBAU  
 ABBRUCH



Südost M 1:100

LEGENDE:  

 NEUBAU  
 ABBRUCH



Nordwest M 1:100

LEGENDE:  

 NEUBAU  
 ABBRUCH

LEGENDE:  

 ERDELL STÄHLERBECKEN TERRASSE WALL WEG PARK

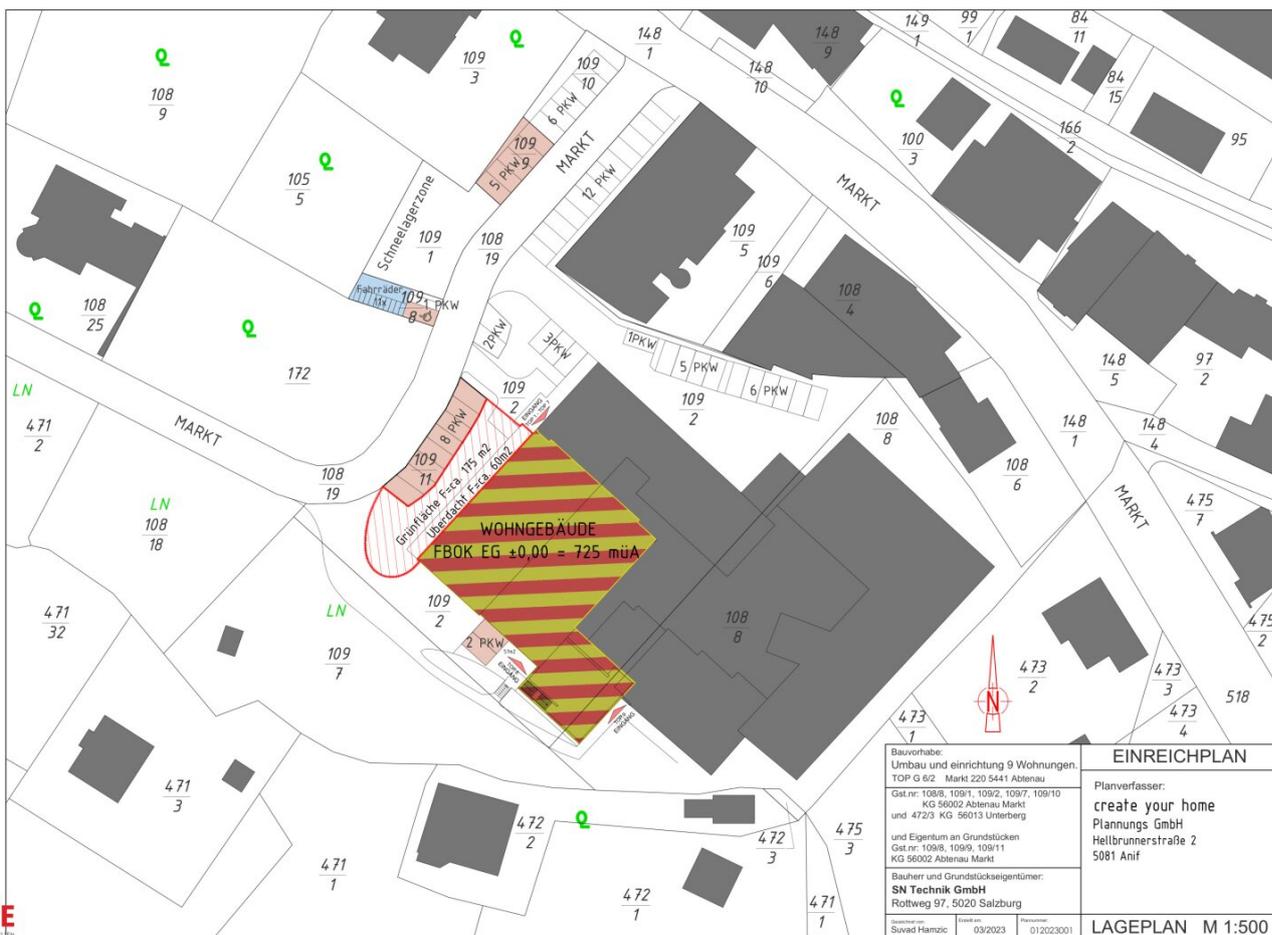
## EINREICHPLAN Blatt 2.

Bauherr und Grundstückseigentümer: Bauvorhaben:  
**SN Technik GmbH** Umbau und Errichtung 9 Wohnungen,  
 Röttinger Str. 5020 Salzburg Markt 220 5441 Altenau  
 GdNr. 10816, 10811, 10812, 10817, 10818 und 4723  
 KG 98010 am TOP-GKG, 6441 Altenau

Planverfasser:  
**create your home**  
 Planungs GmbH  
 Heilbrunnstraße 2  
 5081 Aist

Abwergen:	Erstellung:	Datum:
A	Bauherr	08.03.2023
B	Bereits für Bauleitung, Kofen für Abbruch, Bauleitung für Planer 912 TOP 912	24.03.2023
C	TOP 912 Bauwerk fertiggestellt, TOP 912 Planer und Bauleitung, Planer eingereicht werden	24.03.2023
D	TOP 912 Abbruch und Grundrissfertigstellung sowie Zuschnittsverteilung	

Freigegeben wie angezeigt	ANSICHTEN	Freigegeben wie angezeigt
01.2023/001	07.10.2022	24.03.2023
		Suvad Hamzic



Bauvorhaben:  
 Umbau und einrichtung 9 Wohnungen.  
 TOP G 6/2 Markt 220 5441 Abtenau  
 Gst.nr. 108/8, 108/11, 109/2, 109/7, 109/10  
 KG 56002 Abtenau Markt  
 und 472/3 KG 56013 Unterberg  
 und Eigentum an Grundstücken  
 Gst.nr. 109/8, 109/9, 109/11  
 KG 56002 Abtenau Markt

Bauherr und Grundstückseigentümer:  
**SN Technik GmbH**  
 Rottweg 97, 5020 Salzburg

Gezeichnet von: Suvad Hamzic  
 Datum: 03/2023  
 Projekt-Nr.: 012023001

**EINREICHPLAN**

Planverfasser:  
**create your home**  
 Planungs GmbH  
 Hellbrunnerstraße 2  
 5081 Amif

**LAGEPLAN M 1:500**

## Objektbeschreibung

### Willkommen im neuen Zuhause:

Der einstige Spar-Markt erstrahlt nun als exklusives Wohnprojekt für junge Einheimische und kluge Investoren. Mit 9 modernen Apartments, darunter 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, bietet dieses Projekt eine hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Von edlen, grauen Feinsteinfliesen über Parkettböden bis hin zu Badezimmern mit Duschen, WC und WM-Anschluss – hier wurde an jedes Detail gedacht. Elektrische Rollläden an den Fenstern sorgen für Komfort und Privatsphäre. Jede Wohnraum erhält 1-2 Parkplätze im Eigentum sowie einen Abstellbereich/Kellerabteil im Erdgeschoss.

Alle Kaufpreise zzgl. 1 Parkplatz (€ 12.000,-) verpflichtend - weitere Parkplätze stehen zum Kauf!

Genießen Sie zudem die Vorzüge der Lage im Zentrum und machen Sie diesen einzigartigen Ort zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt!"

### Anlagehit!

- Wohnzimmer mit Küchen-, Ess- und Wohnbereich
- Zugang zur Loggia vom hellen Wohnzimmer
- Gemütliche Loggia um den Sonnenuntergang zu genießen
- Schlafzimmer mit viel Platz für Kleiderschränke
- Ruhiges, helles Kinderzimmer
- Abstellbereich für Terrassenmöbel, Gartenutensilien, usw.
- Eingangsbereich mit praktischer Nische für Garderobe
- Badezimmer mit bodenebener Dusche, Doppel-Waschbecken und

## Waschmaschinenanschluss

- Separate Gästetoilette mit Handwaschbecken
- Riesiger Abstellraum mit viel Stauraum
- Eigener Wohnungseingang - wie ein eigenes Haus
- Parkmöglichkeiten ausreichend vorhanden
- Vermietet bis 30.6.2030

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <8.250m  
Krankenhaus <450m  
Apotheke <525m

### **Kinder & Schulen**

Schule <475m  
Kindergarten <575m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <300m  
Supermarkt <600m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <225m  
Post <225m  
Polizei <250m

## **Verkehr**

Bus <225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap