# DAS LINDENTHAL | Neubau-Doppelhaushälfte mit Bergpanorama | Hohe Wohnbauförderung möglich

**Objektnummer: 6798/189**

**Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5441 Abtenau |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 128,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 136,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 42,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,59 |
| **Kaufpreis:** | 620.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 360,00 € |
| **Infos zu Preis:** | |

2 Carport-Stellplätze á € 25.000,-- Die Betriebskosten beruhen auf einer groben Schätzung.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. David Schnitzhofer**

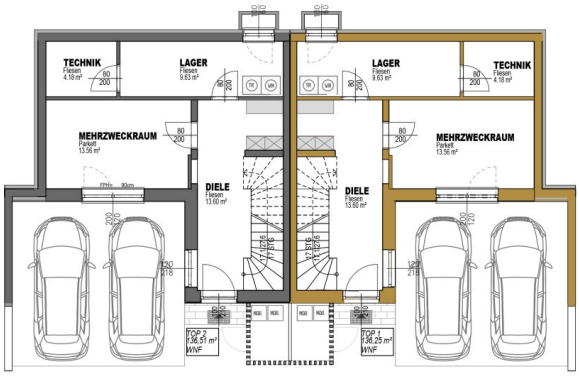
Schnitzhofer Immobilien GmbH
Süßmayerstraße 28
5020 Salzburg

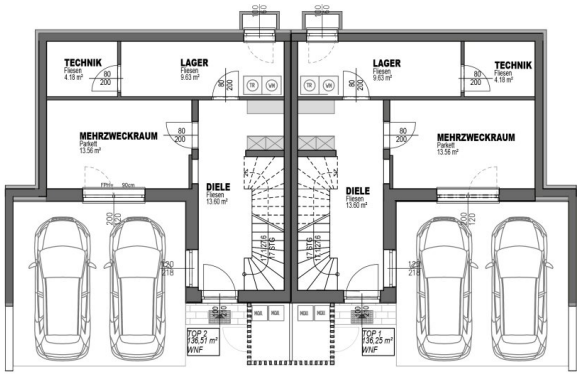
T +43 699 17222522

LAMMERTAL • RUHE • NATUR •
HOHE WOHNBAU-FÖRDERUNG MÖGLICH!
JETZT ANFRAGEN
NUR NOCH 1 EINHEIT VERFÜGBAR
DAS LINDENTHAL

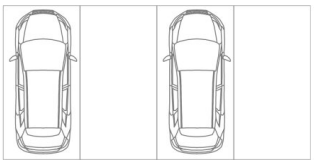
SCHNITZHOFER
IMMOBILIEN
STILVOLL.
SALZBURG.
SCHNITZHOFER.

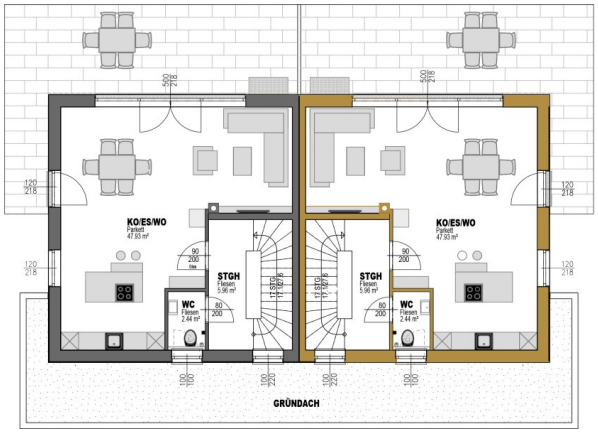
## KELLERGESCHOSS



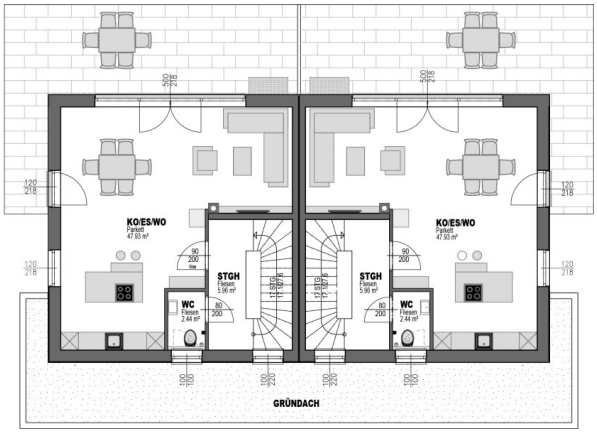








ERDGESCHOSS



# OBERGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## DAS LINDENTHAL

### TRAUMHAFTE DOPPELHAUSHÄLFTE IN ABTENAU

**Hohe Wohnbauförderung und Grundbuchseintragungs-Gebührenbefreiung möglich!**

Kleines & feines Wohnprojekt mit nur 4 Einheiten, das modernen Komfort mit atemberaubender Naturkulisse verbindet.

Diese großzügige Doppelhaushälfte bieten nicht nur ein zeitgemäßes Wohngefühl, sondern auch **viel Privatsphäre -** dank vollständig **getrennten Einheiten** und **eigenem Grundanteil**.

Mit einem unvergleichlichen Blick aufs Tennengebirge und Entspannung in der Natur, entkommen Sie in den eigenen vier Wänden dem hektischen Alltag.

Die ideale Heimat für Familien: **Aufwachsen in der Natur** und das im Eigentum als Basis für die nächste Generation.

Die hochwertigen Doppelhaushälften werden höchsten Wohnansprüchen gerecht wird.

Offen und großzügig gestaltete Wohnräume mit großen Fensterflächen, perfekte Grundrisse und hochwertige Materialien, wie Eichenparkettböden und edle, großflächige Fliesen in den Badezimmern schaffen ein modernes Wohngefühl und Ambiente.

Hohe Energieeffizienz durch Photovoltaikanlage und Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung halten die Betriebskosten niedrig.

### Details im Überblick

Haus 3

- ca. 128 m2 Wohnfläche
- ca. 271 m2 Grundanteil
- Ausrichtung: Süd-West

- Balkon: Westen

- 2 Carport- oder optional Garagenplätze

## Raumaufteilung

- Eingang/Kellergeschoss: Doppelcarport / Diele / Mehrzweckraum (Dusche oder Sauna möglich) / Abstellraum / Technik

- Erdgeschoss: Wohn-Essraum mit integrierter Küche / Gäste-WC mit Dusche und Fenster / Terrasse / Garten

- Obergeschoss: 3 Schlafzimmer / Bad mit Badewanne, Dusche und Fenster / Balkon

- Doppelcarport: Doppelcarport neben dem Hauseingangsbereich, kann optional als Garage ausgestaltet werden

## Ausstattung

- Eichenparkettböden in den Wohnräumen

- Feinsteinzeug in den Badezimmern

- Kunststoff-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung

- Kaminanschluss im Wohnraum

- Doppelcarport mit Option auf eine Doppelgarage

- Vorbereitung für außenliegende elektrische Raffstore

- Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage

## Highlights der Doppelhaushälfte

- Eigener Grundanteil mit Garten
- PV-Anlage und Luftwärmepumpe
- Doppelcarport
- Zwei Toiletten, optional eine zweite Dusche möglich
- Kaminanschluss im Wohnraum für behagliche Wärme
- Hohe staatliche Wohnbauförderung möglich
- Bergblick und Ruhe
- Zeitloses Design mit hochwertigen Materialien

## Optionspakete

Profitieren Sie von attraktiven Optionspaketen, um Ihr neues Zuhause noch besser zu machen:

- Paket 1: Fünftes Zimmer im Kellergeschoss mit Tageslicht

- Paket 2: Doppelgarage statt Carport

- Paket 3: Zweites Badezimmer mit Dusche und WC im Kellergeschoss

**Für diese Doppelhaushälfte ist eine hohe Wohnbauförderung mit bis zu € 80.000,00* möglich.**

**Zusätzlich** kann eine **Grundbuchseintragungs-Gebührenbefreiung geltend gemacht werden mit einer Ersparnis von bis zu € 11.500,00*.**

**Die genauen Beträge sind von persönlichen Faktoren abhängig.*

PROVISIONSFREI!

BAUSTART IST IM JÄNNER 2025 ERFOLGT!

Schnell sein lohnt sich, 3 von 4 Doppelhaushälften haben schon einen glücklichen Eigentümer gefunden.

## Schnell sein lohnt sich, nur noch 1 Doppelhaushälfte verfügbar!

Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Sie!

**Ihr Team Schnitzhofer**

**Rechtlicher Hinweis**

*Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenem Maße sind gerundet.*

*Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.*

*Die Grundstücksgröße kann sich noch geringfügig ändern.*

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

*Die Objekte werden ohne Einrichtung verkauft.*

**Die genauen Beträge sind von persönlichen Faktoren abhängig.*

**Noch nichts Passendes gefunden? Kein Grund zur Sorge – Ihr Traumzuhause 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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <7.000m
Krankenhaus <3.000m
Apotheke <3.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <3.000m
Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**
Bäckerei <3.000m
Supermarkt <3.500m

**Sonstige**
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

**Verkehr**
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap