

## Projekt Dorfkristall: Moderne 2-Zimmer Wohnungen in zentraler Lage



**Objektnummer: 504/2333**

**Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder**



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6393 St. Ulrich am Pillersee
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Diana Aleksic**

Schnellinger Immobilitentreuhänder GmbH  
Innsbrucker Bundesstraße 67  
5020 Salzburg

T +43 662 825596  
H +43 664 2020132

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Ein ortsansässiger Bauträger entwickelt in zentraler Lage von St. Ulrich am Pillersee ein modernes Wohn- und Geschäftshaus mit 27 Wohneinheiten sowie 3 Geschäftsflächen im Erdgeschoss. Direkt an der Dorfstraße gelegen, bietet das Projekt alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung. Das Projekt teilt sich in zwei individuelle Baukörper, die unterirdisch über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind. Jeder Baukörper verfügt über eine eigene Erschließung, die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich im Gebäude A. Auf dieser Ebene sind auch die privaten Kellerabteile sowie diverse Nebenräume (Trocken- und Waschraum, Fahrradräume und Kinderwagenraum) untergebracht. Alle Wohnungen verfügen über eine eigene Terrasse mit Garten, einen Balkon oder eine großzügige Dachterrasse.

Top 4; 1. OG, Wohnfläche: 56,38 m<sup>2</sup>, Balkon/Terrasse: 8,69 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer: 1, Badezimmer: 1, Kaufpreis: € 365.000,-

Top 8; 1. OG, Wohnfläche: 50,14 m<sup>2</sup>, Balkon/Terrasse: 9,29 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer: 1, Badezimmer: 1, Kaufpreis: € 340.000,-

Top 9; 2. OG, Wohnfläche: 56,38 m<sup>2</sup>, Balkon/Terrasse: 8,69 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer: 1, Badezimmer: 1, Kaufpreis: € 375.000,-

Top 13; 2. OG, Wohnfläche: 50,14 m<sup>2</sup>, Balkon/Terrasse: 9,29 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer: 1, Badezimmer: 1, Kaufpreis: € 350.000,-

Tiefgaragenstellplatz á € 30.000,-

- Offene Grundrisse mit durchdachtem Raumkonzept
- Hochwertige und moderne Ausstattung

- Großformatige Fliesen, Parkettböden, bodentiefe Verglasung, und vieles mehr
- Alle Wohnungen mit großzügiger Terrasse und Garten, Balkon oder Dachterrasse
- Barrierefreie Wohnräume, Allgemeinflächen und Zugangsbereiche
- Kellerabteile und absperrender Raum für Fahrräder/Sportgeräte und Kinderwagen
- Jedes Haus verfügt über eine eigene Erschließung mit Personenaufzug
- Große Tiefgarage mit 45 Stellplätzen (zum Verkauf)
- Fernwärme-Fußbodenheizung, effizientes und kostengünstiges Heizsystem
- Photovoltaikanlage, E-Ladestation für KFZ
- Persönliche Vorlieben können durch Sonderausstattung umgesetzt werden

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <8.000m

Apotheke <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <6.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.500m



Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.