

AM BLUMENFELD - Modernes Mittelreihenhaus im Salzburger Flachgau



Objektnummer: 6798/241

Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5204 Straßwalchen
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,10 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	33,00 m²
Keller:	47,08 m²
Heizwärmebedarf:	25,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,79
Kaufpreis:	603.000,00 €
Infos zu Preis:	

Im Kaufpreis sind die angegeben Stellplätze enthalten.

Provisionsangabe:

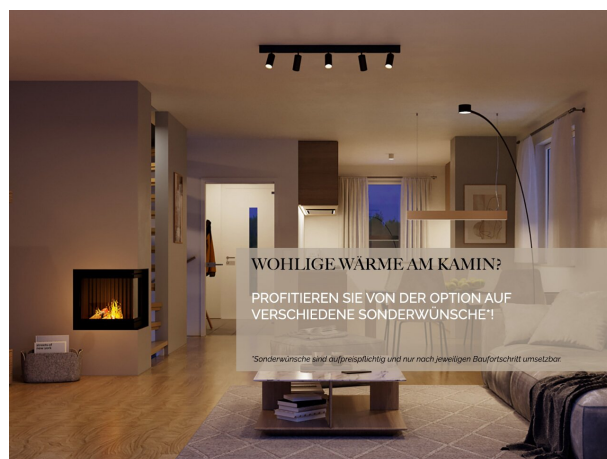
Provisionsfrei für den Käufer!

Ihr Ansprechpartner









AM BLUMENFELD²

STRASSWALCHEN

WOHNBAUFÖRDERUNG

SICHERN SIE SICH DIE NEUE WOHNBAUFÖRDERUNG!



1 - 2 Personen
€ 52.000, --



Wachsende
Familien
€ 62.000, --



Jungfamilien
€ 72.000, --



Kinderreiche
Familien
€ 80.000, --

JETZT ANFRAGEN –
BEREITS EINIGE EINHEITEN VERKAUFT

S
SCHNITZHOFFER
IMMOBILIEN



STILVOLL.
SALZBURG.
SCHNITZHOFFER.

Objektbeschreibung

Am Blumenfeld² in Straßwalchen – 23 moderne Reihenhäuser mit Südausrichtung

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – ideal für Ihre Familie!

In idyllischer Hanglage, umgeben von einem Bachlauf und saftigen grünen Wiesen leben Sie hier im Paradies.

Die durchdachten **4 bis 6-Zimmer-Reihenhäuser** bieten auf **bis zu 150 m² Wohnfläche** viel Platz für die ganze Familie.

Ein **privater Garten mit Terrasse** und ein ausbaubares Dachgeschoss schaffen zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Sonderwünsche wie ein **Kamin, eine zusätzliche Dusche oder ein Bad en Suite** lassen sich flexibel umsetzen.

Hier wachsen Ihre Kinder in einer sicheren, naturnahen Umgebung auf – mit viel Platz zum Spielen, einer familienfreundlichen Nachbarschaft und einer hervorragenden Infrastruktur.

Hochwertige Materialien sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und langanhaltende Wohnqualität.

Besonders attraktiv:

Eine **hohe Wohnbauförderung** ist möglich und **zusätzlich** kann eine **Grundbuchseintragungs-Gebührenbefreiung geltend gemacht werden mit einer Ersparnis bis zu € 11.500,00.**

Das **Mittelreihenhaus** mit **ca. 140 m² Wohnfläche**, einem **Garten mit Terrasse** und **2 PKW-Stellplätze** bietet alles was eine Familie zum Glück braucht:

Großzügige Fensterflächen schaffen **helle, lichtdurchflutete Wohnräume**. Der **Garten mit Terrasse** erweitert das Wohnangebot und lädt zum Entspannen, Gärtnern, Feiern und Spielen ein.

Das **Dachgeschoss ist voll ausbaufähig** und individuell gestaltbar – ideal für ein Elternschlafzimmer mit Bad, Büro, Hobbyraum oder Gästezimmer.

Der **große Keller** bietet ausreichend Stauraum und Platz für Hobby, Sport und Wellness.

Sonderwünsche sind je nach Bauphase möglich: zB größeres Badezimmer, Kamin, ausgebauten Dachgeschoss.

Eine **Photovoltaikanlage** auf dem Dach senkt die Energiekosten und sorgt für energieeffizientes Wohnen in Kombination mit **Fernwärme und Fußbodenheizung**.

Für Ihre PKWs stehen **zwei Stellplätze** zur Verfügung, mit **Vorbereitung für E-Mobilität** (Leerverrohrung).

Besondere Ausstattungsmerkmale

- ? Fußbodenheizung
- ? Eiche-Parkettboden
- ? Stahlholztreppe (Zweiholmtreppe)
- ? Überdachter Eingang
- ? Vorbereitung für Raffstore
- ? Wohnraumlüftung
- ? Gerätebox Terrasse
- ? Photovoltaikanlage am Dach
- ? Internet/Telefon: Salzburg AG und/oder A1 und örtliches Kabel-TV-Netz
- ? PKW-Stellplätze: Leerverrohrung für E-Mobilität

Voraussichtliche Bauzeit

- ? Baubeginn: 2025
- ? voraussichtliche Übergabe: 2026

Hier genießen Sie modernes Wohnen in Ruhelage mit bester Nachbarschaft, an einem idyllischen Bachlauf gelegen, umgeben von grünen Wiesen.

Das Ortszentrum von Straßwalchen mit seiner hervorragenden Infrastruktur sowie Bahn- und

Bushaltestelle sind nur wenige Geh- und Fahrminuten entfernt.

Das Reihenhaus wird provisionsfrei verkauft!

Jetzt gleich mehrfach sparen: Nutzen Sie die Salzburger Wohnbauförderung und zusätzlich die Möglichkeit zur Befreiung von der Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühr mit bis zu € 11.500,--*!

Wir informieren Sie gerne!

Lassen Sie sich den Zauber des Neubeginns nicht entgehen und machen Sie diese Immobilie zu Ihrem neuen Zuhause!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenen Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.

**Der Erhalt der Wohnbauförderung und der Befreiung von der Eintragungsgebühren sind von den persönlichen Voraussetzungen abhängig.*

Eine Ausnutzbarkeit wird nicht garantiert.

Die Pläne können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Zwischenverkauf, Irrtum und Fehler vorbehalten.

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

Die Bilder enthalten Sonderausstattung, Einrichtungsgegenstände wie Küchen und Möbel sind nicht inbegriffen!

Es können nur Anfragen mit vollständige Angabe des Namen, E-Mail-Adresse und Telefonnummer verarbeitet werden!

Noch nichts Passendes gefunden? Kein Grund zur Sorge – Ihr Traumzu Hause 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://schnittzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://schnittzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap