

# Baubewilligung erteilt! - Leistbares Wohnen, die wahrscheinlich günstigsten Neubauwohnungen Salzburgs!



makel Design  
Architektur www.makel.at

NORDOSTANSICHT

SÜDOSTANSICHT

ZUSAMMENFASSUNG HINTERSEE GP 172, 173/1  
13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE GP 172, 173/1  
OSTANSICHTEN PNr. 249 031 100 23  
17.02.2025



ZUSAMMENFASSUNG HINTERSEE GP 172, 173/1  
13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE GP 172, 173/1  
WESTANSICHTEN PNr. 249 031 100 23  
17.02.2025

www.my-stars.at  
My STARS GmbH

Objektnummer: 2102

Eine Immobilie von My Stars GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Hintersee
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5324 Hintersee
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	100,05 m <sup>2</sup>
Keller:	8,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,62
Kaufpreis:	314.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.362,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Hartl**

My Stars GmbH, Immobilienkanzlei



www.my-stars.at  
My STARS GmbH

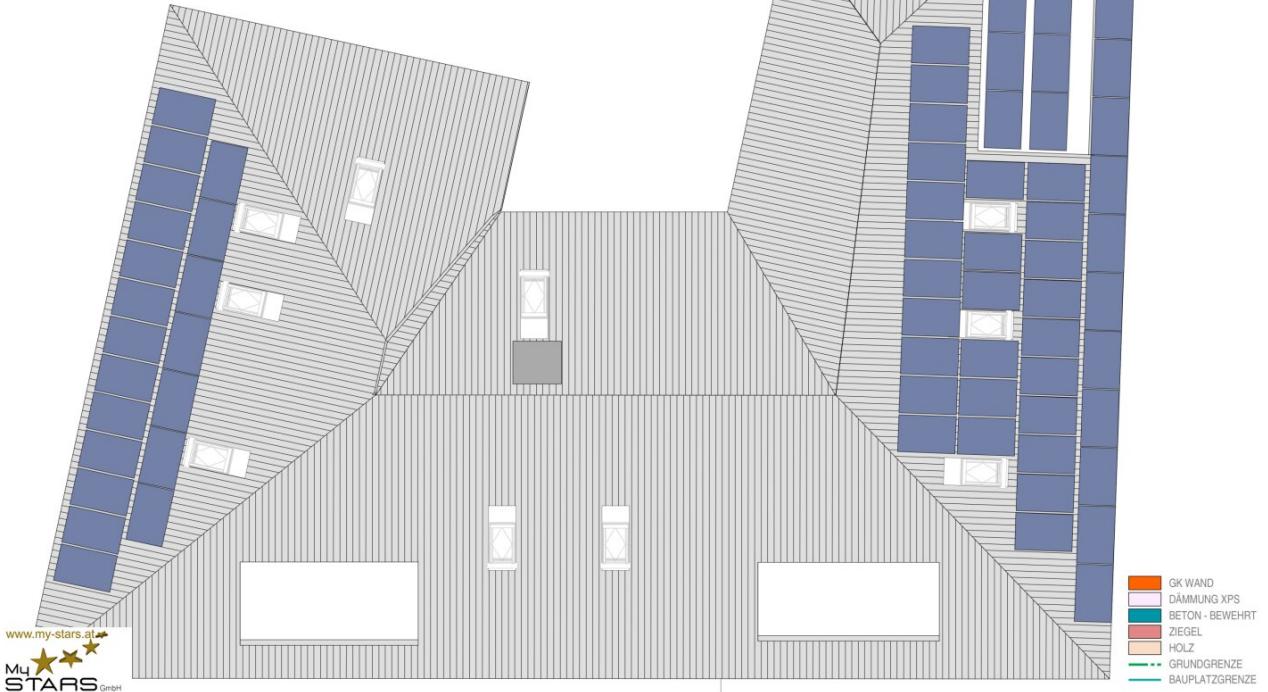
13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172: 173/1  
Blick-auf-dach.at  
06.07.2025 PNT-350 ER 002 000 34  
Architektur: www.mekal.eu  
mekal Design



www.my-stars.at  
My STARS GmbH

BLICK-AUF-DACH , GP 172: 173/1  
06.07.2025 PNT-350 ER 002 000 34  
Personen  
Von:

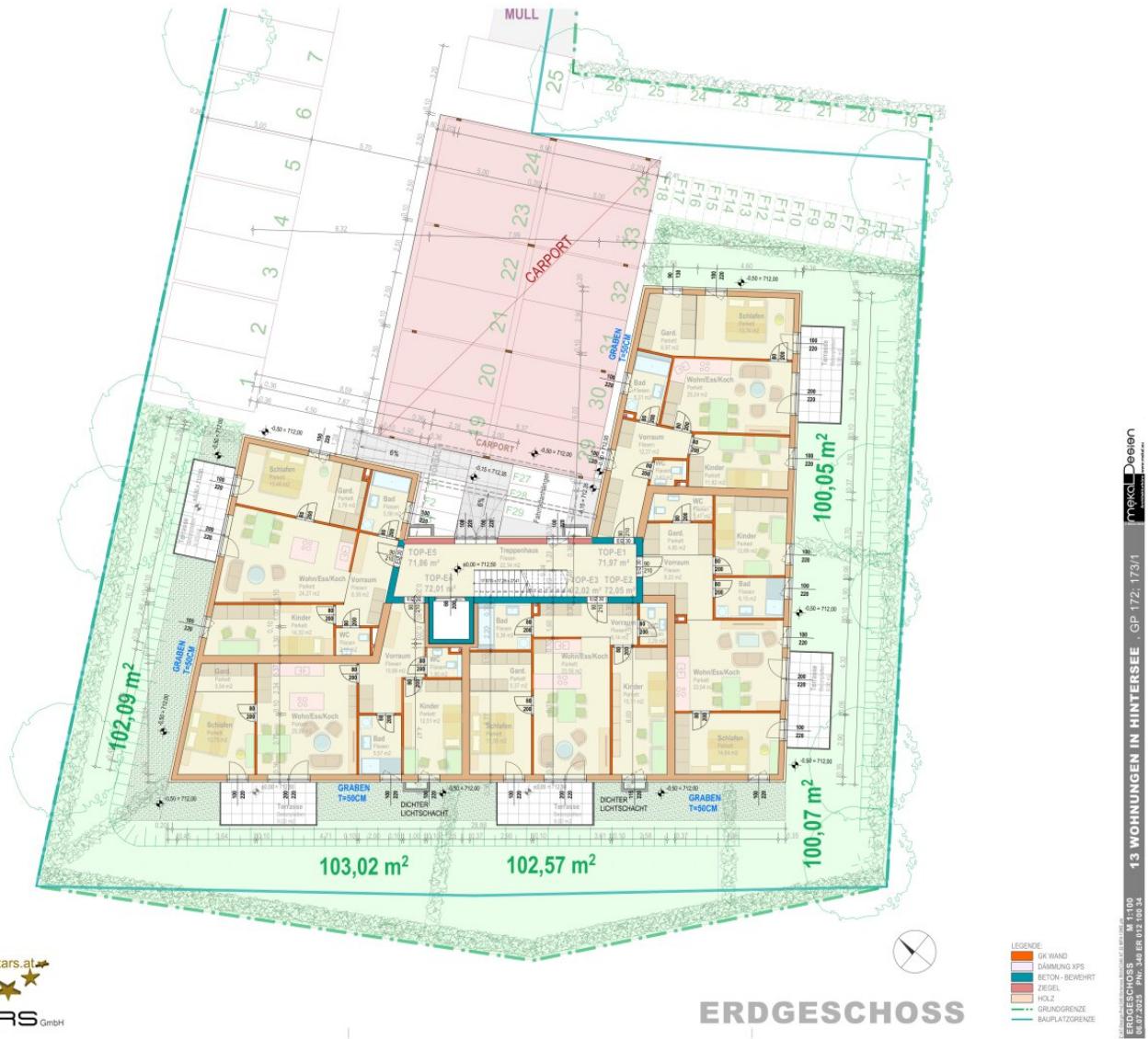
# DACHDRAUFSICHT

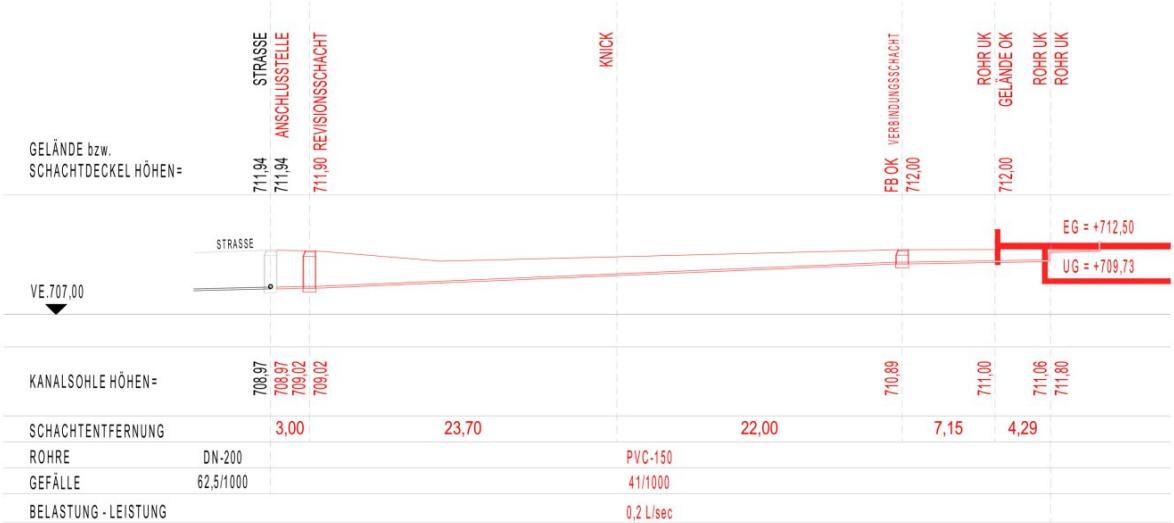


GK WAND  
DÄMMUNG XPS  
BETON - BEWEHRT  
ZIEGEL  
HOLZ  
GRUNDGRENZE  
BAUPLATZGRENZE

Zertifizierte Architekten und Bauingenieure für Bauleitpläne  
DACHDRAUFSICHT M 1:100  
PNL - 340 ERF 015 109 24  
06.07.2023

13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172; 173/1  
mäckl Design  
Autorenbüro www.mackl.at



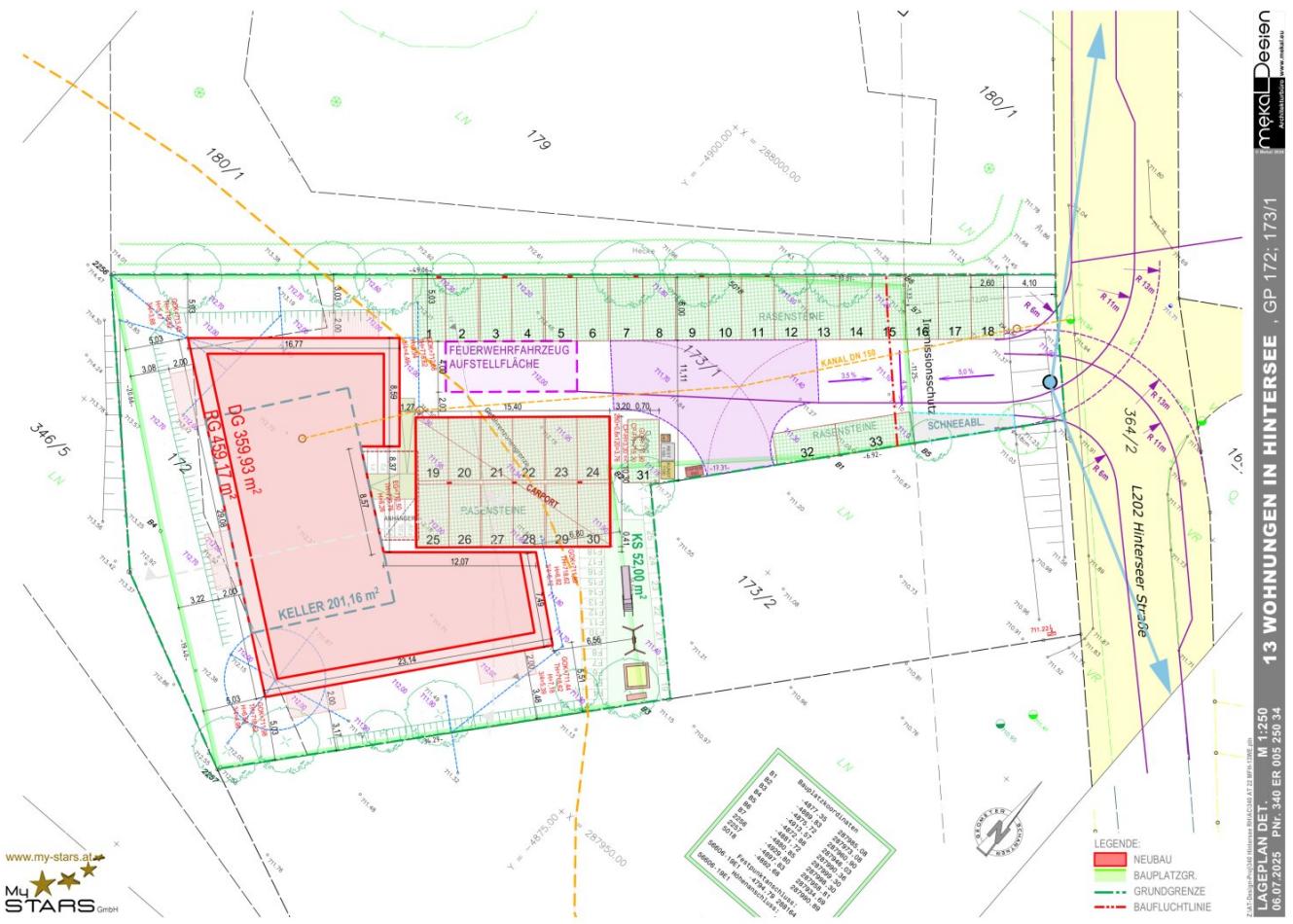


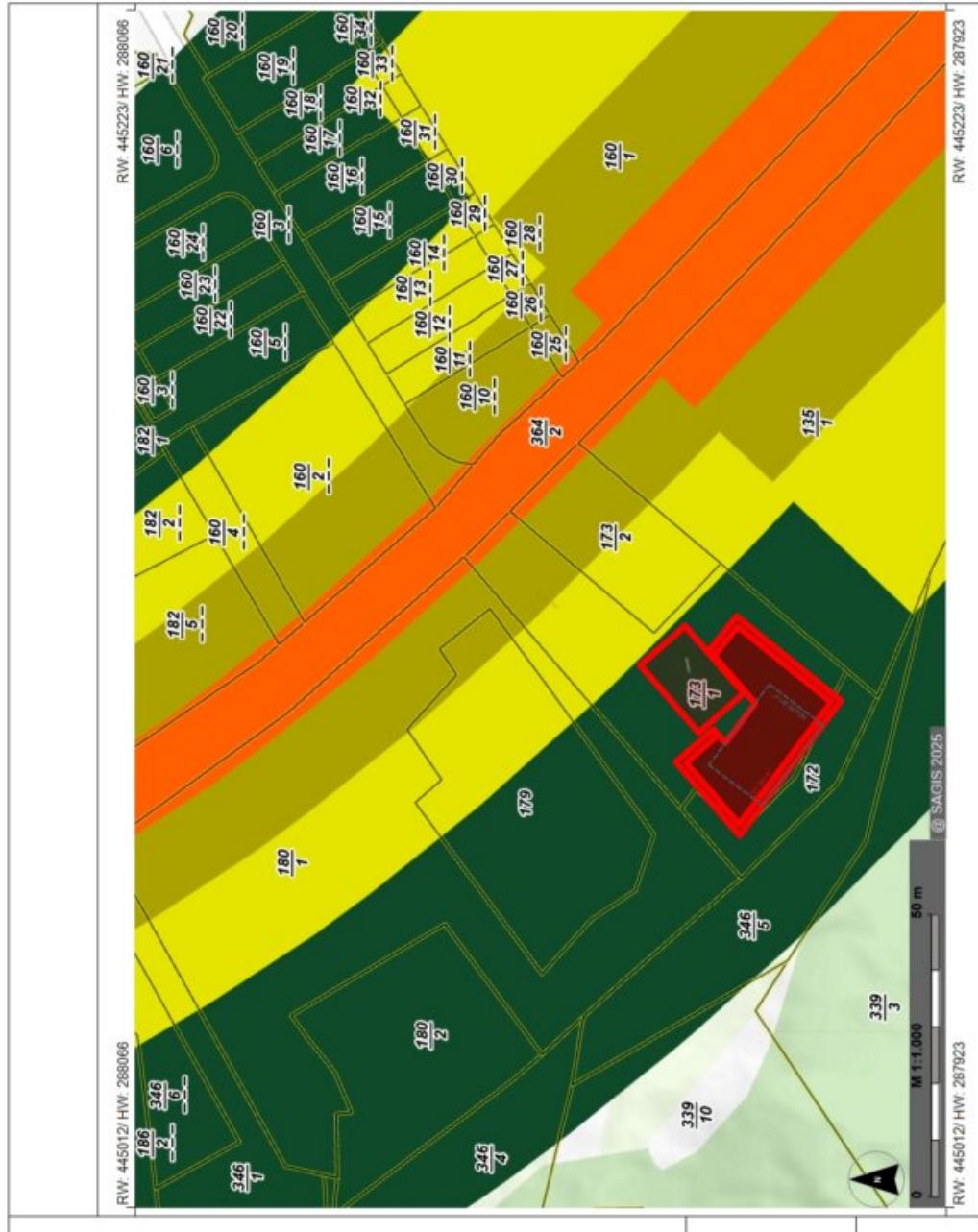
KANAL-HÖHENSCHNITT M 1:250

Zur Dokumentation und Präsentation von Bauwerken  
KANALSCHNITT M 1:250 PNT-340 KAN 102 250-34  
06.07.2025 13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172; 173/1  
me&k Design  
Architektur www.mek.at





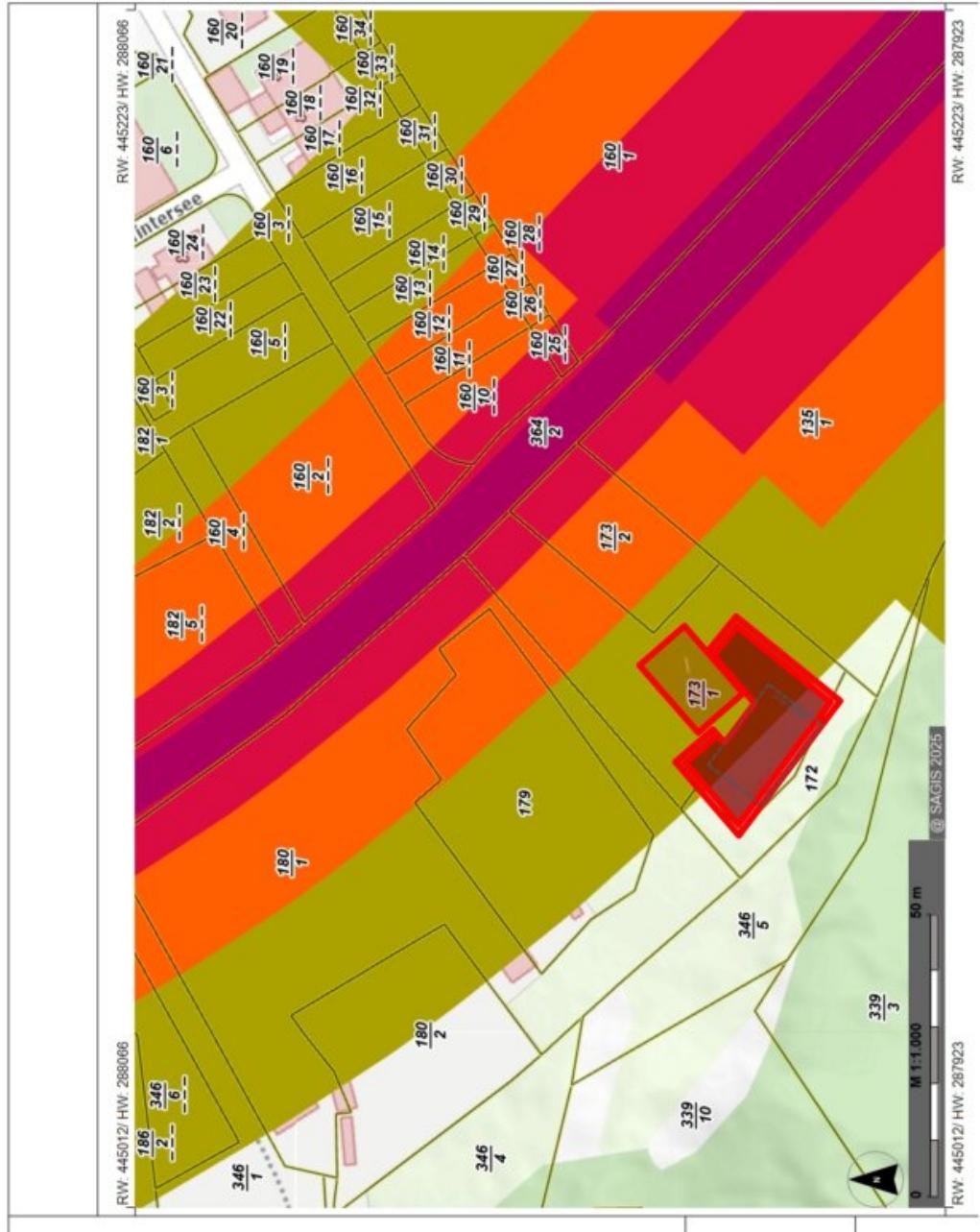




Verwendung:  
Bearbeiter:  
Karte erstellt am 17.04.2025  
Koordinatensystem: BNM\_M31  
Quellen: SAOS, LFRZ, BEV,  
Österreichischer Adressregister  
Hinweise:  
Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Daten.



[www.my-stars.at](http://www.my-stars.at)

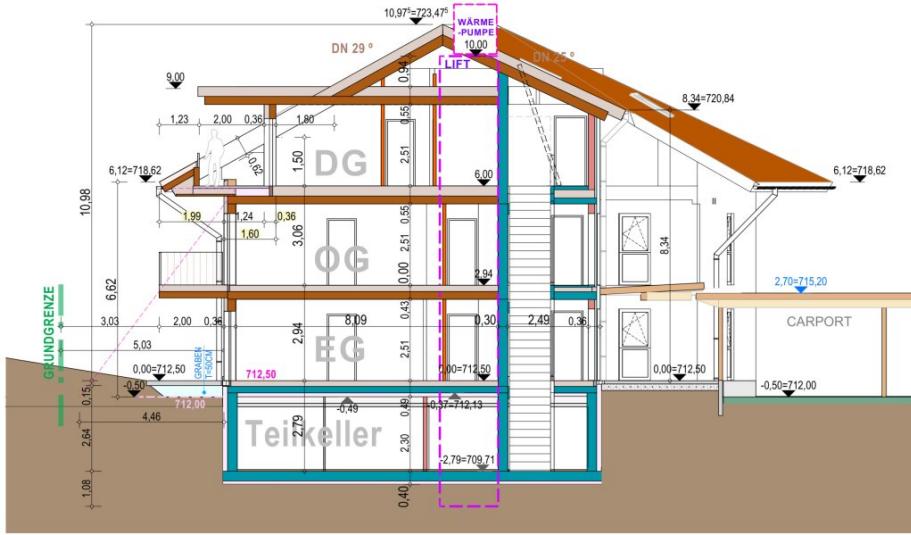


**Verwendung:** **Bestellteile:** **Ursprünglich erstellt am: 17.04.2025** **Produktnamensbestimmung: BMM M31** **Bestellnummer: SAGIS\_LF1Z\_BEV/** **Hersteller: Österreichisches Adressregister** **Informationsquelle:** **S. ist ggf keine Garantie auf Vollständigkeit**

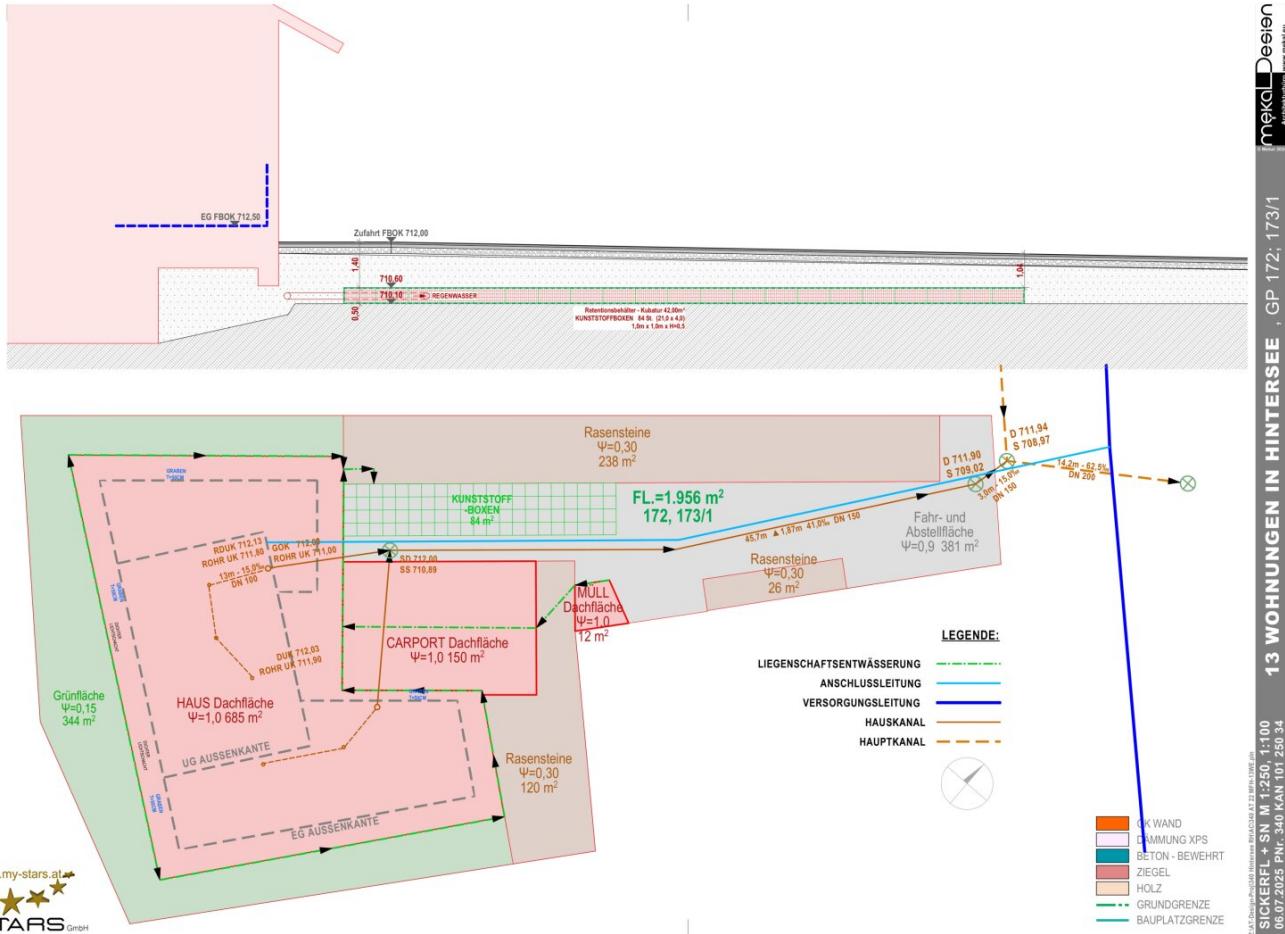
LÄRM TAG M 1:1  
06.07.2025 PNr. 340 ER 006 100  
Z:\A\T\Design-Proj\340\_Hintersee\_RheinAC340\AT 22 MHz 1.25W\Elm



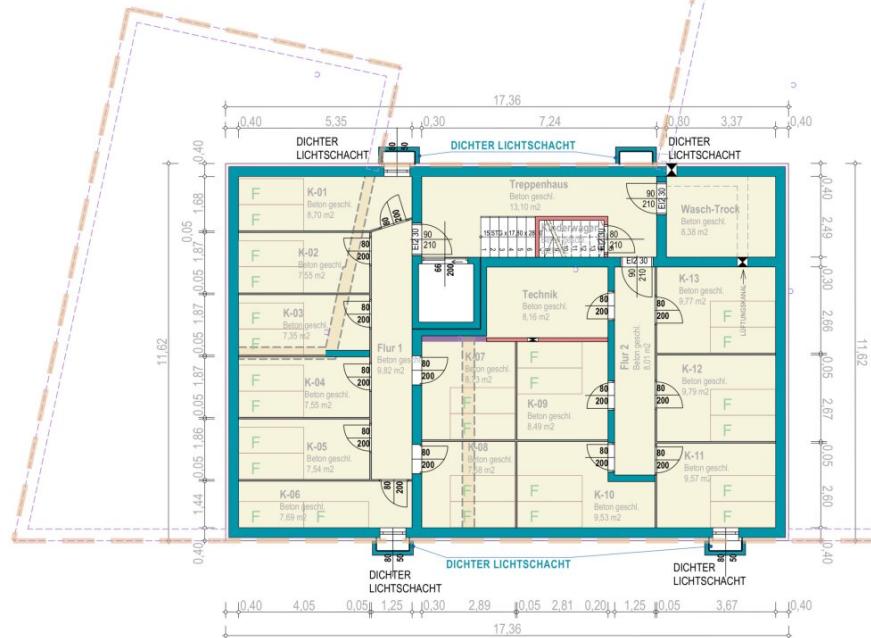




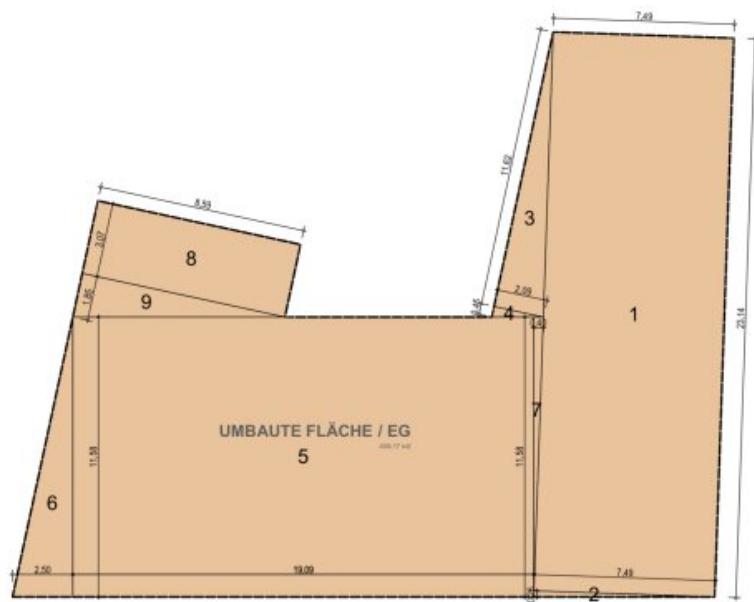
QUERSCHNITT



# UNTERGESCHOSS



www.my-stars.at  
My STARS GmbH



UMBAUTE FLÄCHE		459,17
1:	$23,141 \cdot 7,491$	= 173,32
2:	$7,491 \cdot 0,257 / 2$	= 0,97
3:	$11,621 \cdot 2,090 / 2$	= 12,14
4:	$2,090 \cdot 0,451 / 2$	= 0,47
5:	$19,090 \cdot 11,584$	= 221,06
6:	$11,584 \cdot 2,497 / 2$	= 14,48
7:	$11,584 \cdot 0,398 / 2$	= 2,32
8:	$8,587 \cdot 3,072$	= 26,37
9:	$8,587 \cdot 1,851 / 2$	= 7,95
<b>Summe:</b>		<b>459,08</b>
<b>Rundungskorrektur:</b>		<b>0,09</b>
<b>Summe EG</b>		<b>459,17</b>





SÜDWESTANSICHT

mäkel\_Design  
Architekturhaus  
www.makel.at



NORDWESTANSICHT

ZULÄSSIGKEITSPRÜFUNG  
WESTANSICHTEN M 1:100  
06.07.2025 PNT-350 ER 052 100-34  
www.my-stars.at  
My STARS GmbH

13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172; 173/1

## **Objektbeschreibung**

**Diese geräumige ca. 72 m<sup>2</sup> 3-Zimmer-Wohnung im Edelrohbau wird in Holzbauweise errichtet und bietet Ihnen die optimale Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.**

**Ergänzt wird das Platzangebot durch einen ca. 100 m<sup>2</sup> großen Garten und einem zwischen ca. 7,5 & 9,8 m<sup>2</sup> großem Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum.**

**+ 2 Parkplätze um € 25.000,-- obligat oder einen Doppelcarport um € 36.000,-- inkl. USt.**

**Der wunderschöne, idyllische Hintersee ist nur ca. 1,5 km entfernt.**

Als Beispiel für dieses Inserat ist die Wohnung Top E-1 im Erdgeschoß.

Dank des **Personenlifts** gelangen Sie komfortabel in Ihr neues Zuhause. Die Wohnung wird im Edelrohbau übergeben – lediglich Bodenbeläge, Wandfarbe und Innentüren müssen dann noch nach Ihrem individuellem Geschmack von Ihnen selber fertiggestellt werden, natürlich ist auch eine Schlüsselfertigstellung gegen Aufpreis möglich.

Es besteht zudem die Möglichkeit, eine **Wohnbauförderung (WBF-Neu)** von bis zu ca. € **70.000,--** zu beantragen, welche voraussichtlich als nicht rückzahlbare Einmalzahlung gewährt werden wird.

Diese traumhafte Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage inmitten der atemberaubenden Natur des Salzburger Landes, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnambiente.

Durch den Erstbezug können Sie sich auf eine neu errichtete und modern gestaltete Wohnung freuen, die nur darauf wartet, von Ihnen eingerichtet zu werden. Der offene Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gemütliche Abende mit Freunden oder entspannte Stunden allein. Durch die großen Fensterfronten gelangt viel Tageslicht in die Wohnung und sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, von dem aus Sie einen traumhaften Ausblick auf die umliegende Berglandschaft, den Fernblick und den Grünblick genießen können. Hier können Sie entspannt den Tag ausklingen lassen und die frische Luft des Salzburger Landes genießen.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Lage und ihre Ausstattung, sondern auch durch

ihre Nachhaltigkeit. Dank Solarenergie und einer Luftwärmepumpe wird die Wohnung energieeffizient beheizt und sorgt somit für niedrige Nebenkosten. Zudem gibt es einen Personenaufzug, der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Ortschaften und Städte.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und sichern Sie sich noch heute diese wunderschöne Wohnung in Hintersee in Salzburg. Hier erwartet Sie nicht nur eine moderne und komfortable Wohnatmosphäre, sondern auch die Möglichkeit, inmitten der Natur zu leben und die Vorteile des Salzburger Landes zu genießen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigung- bzw. Besprechungsstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern!

teilw. Symbolbilder am Expose, Ausstattung gemäß beiliegender Bau- und Ausstattungsbeschreibung!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://my-stars.service.immo/registrieren/de) - <https://my-stars.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.750m

Apotheke <5.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <5.750m

Kindergarten <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.750m

Bäckerei <4.750m

### **Sonstige**

Bank <6.000m

Geldautomat <6.000m

Polizei <8.250m

Post <8.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap