

## **Modernes Haus mit Garten & Doppelcarport – Neubauqualität nahe Salzburg**



**Objektnummer: 5753/516648024**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wengerhöhe 1a
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5120 St. Pantaleon
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,18 m <sup>2</sup>
Terrassen:	1
Garten:	210,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,66
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

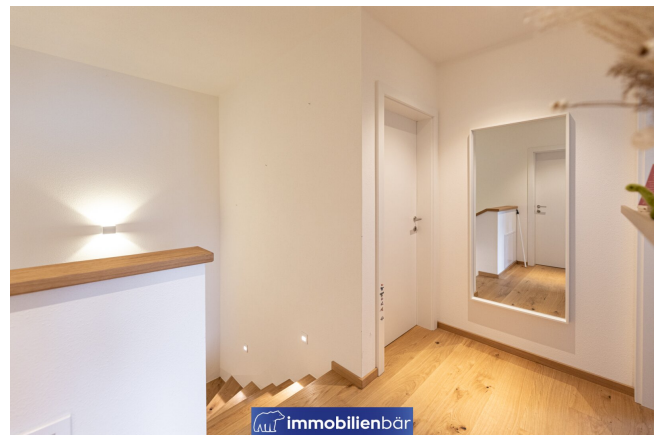
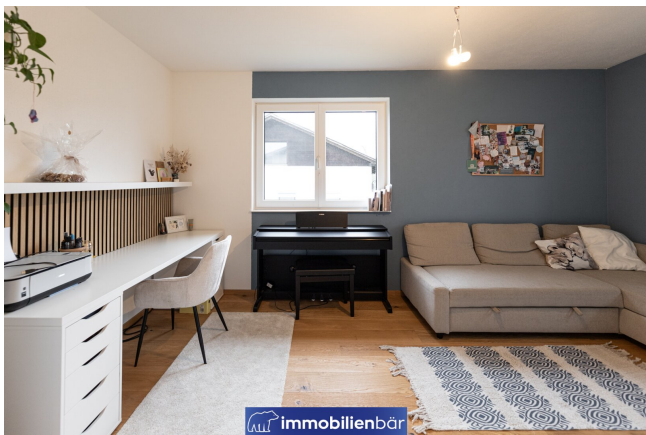


**Lukas Gabriel**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

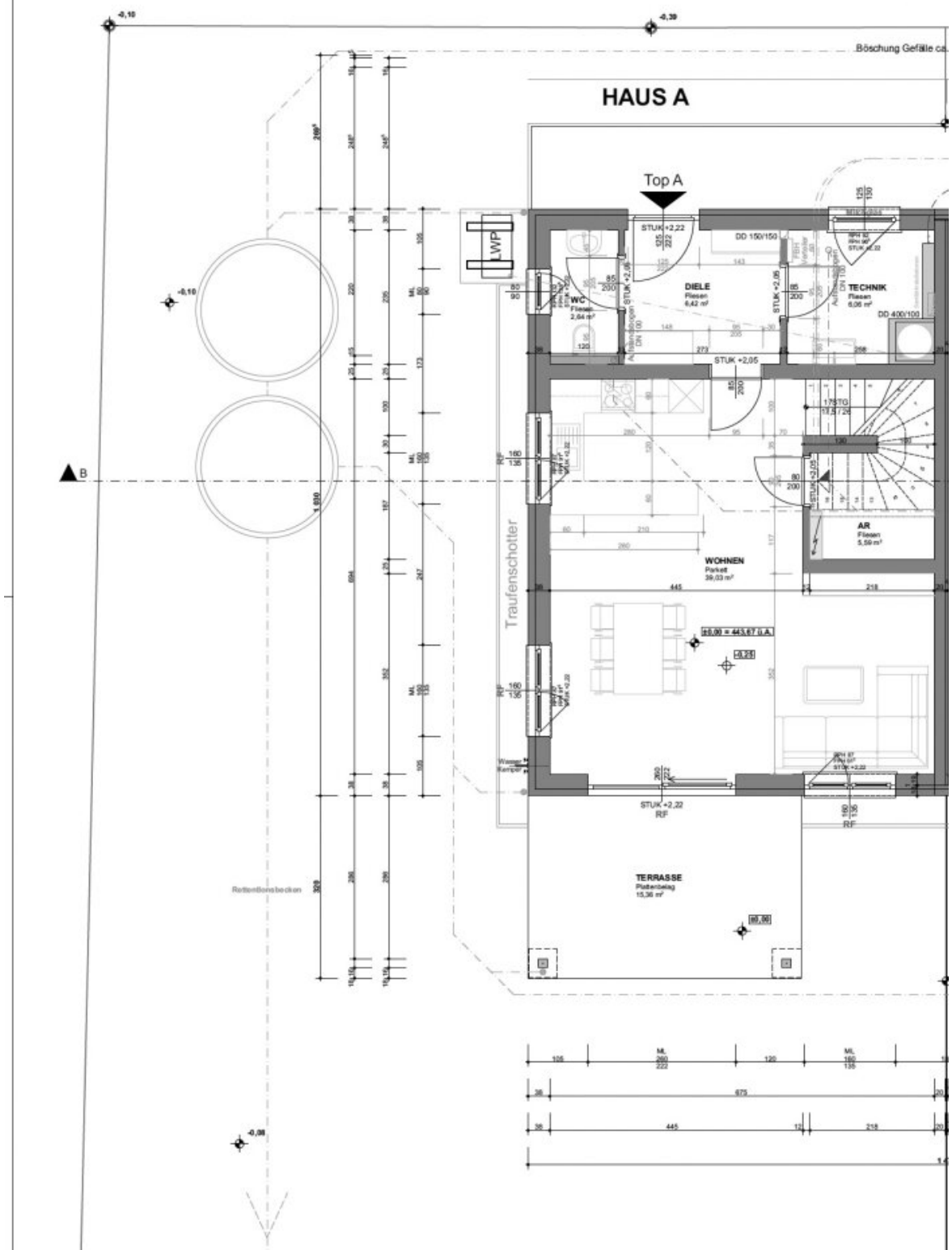
T +43 664 1049381













## Objektbeschreibung

### **Modern wohnen. Durchdacht leben. Ankommen & bleiben.**

Diese **hochwertige Doppelhaushälfte** in **St. Pantaleon nahe Salzburg** vereint moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und ein Wohngefühl, das vom ersten Moment an überzeugt. Errichtet **2022 von der regional renommierten Baumann GmbH**, präsentiert sich dieses Zuhause in nahezu neuwertigem Zustand – ideal für alle, die ohne Bau- oder Sanierungsstress sofort einziehen möchten.

Auf rund **ca. 116,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet das Haus eine **perfekt durchdachte Raumaufteilung**:

Drei gut dimensionierte Schlafzimmer, ein **großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche** sowie ein lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur **ca. 30 m<sup>2</sup> großen Terrasse** und dem **rund 210 m<sup>2</sup> großen Eigengarten**. Hier ist Platz für Familie, Entspannung und Lebensqualität.

Die **Massivbauweise mit 38er Ziegel**, kombiniert mit **Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung**, sorgt für ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten. Die **dreifach verglasten Internorm-Fenster** inklusive Raffstores und Fliegengitter, eine **Hebeschiebetür im Wohnbereich**, **Glasfaseranschluss** sowie die **LOXONE-Smart-Home-Steuerung** unterstreichen den hohen technischen Anspruch dieser Immobilie. Eine **PV-Leerverrohrung** ist bereits vorbereitet – zukunftsicher gedacht.

Abgerundet wird das Angebot durch ein **Doppelcarport**, einen **praktischen Kellerersatzraum** sowie eine **hochwertige Designer-Küche inklusive E-Geräten**, die auf Wunsch gegen Aufpreis im Haus verbleibt.

**Ein Zuhause für Menschen, die Qualität, Ruhe und Nähe zur Stadt Salzburg schätzen – modern, nachhaltig und bis ins Detail durchdacht.**

### **Highlights:**

- Durchdachter Neubau mit großen Garten
- Leben nahe Salzburg - Nur ca. 30 km nach Salzburg
- Top Ausstattung

- Seengebiete und Berge in unmittelbarer Nähe
- Doppelcarport und Kellerersatzraum

### **Daten & Fakten:**

**Wohnfläche: ca. 116,18m<sup>2</sup>**

Terrasse: ca. 30m<sup>2</sup>

Garten: ca. 210m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 395m<sup>2</sup>

**Kaufpreis Doppelhaushälfte: € 499.000,-**

**Kaufpreis je Carport: € 15.000,-**

**Kaufpreis Küche: € 15.000,-**

### **Monatliche Kosten:**

Heizung und Strom: ca. € 178

Quartalsweise Gemeinde, Kanal, Müll und Grundsteuer: ca. 320€ pro Quartal

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und einen gemeinsamen Termin vor Ort!**

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 <400m

Apotheke <3.675m

Krankenhaus <9.100m

Klinik <8.050m

**Kinder & Schulen**

Schule <650m

Kindergarten <3.375m

Höhere Schule <8.425m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.450m

Bäckerei <250m

**Sonstige**

Bank <3.750m

Geldautomat <3.750m

Post <3.600m

Polizei <5.200m

**Verkehr**

Bus <1.650m

Bahnhof <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap