# Erstbezug: Traumhaus in traumhafter Umgebung-Goldegg, 157 bis 170 m² & Garten und Terrasse

**Objektnummer: 6013/488**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Reihenhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5622 Goldegg |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 157,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 157,00 m² |
| **Zimmer:** | 4,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 32,00 m² |
| **Keller:** | 52,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 29,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,61 |
| **Kaufpreis:** | 546.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 3.477,71 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Klaus Lendl Swiss Life Select Olympiastraße 17/4.OG 6020 Innsbruck**

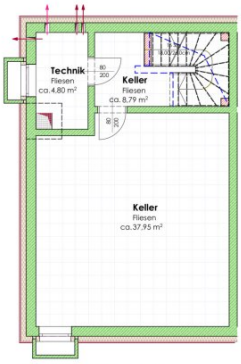
Swiss Life Select Österreich GmbH
Olympiastraße 17/4.OG
6020 Innsbruck

T +43512393088

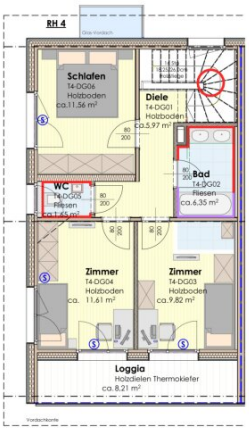
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

SwissLife
Select

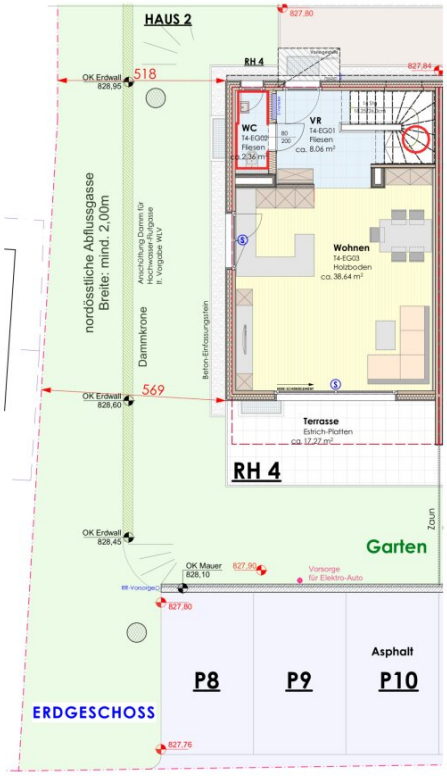
SwissLife
Select




KELLERGESCHOSS




DACHGESCHOSS



**LEGENDE**

- Wandfliesen WC, BAD (h=ca. 1,20m)
- Wandfliesen BAD (raumhoch)
- (S) Sonnenschutz

# WOHNUNGSPLAN

**ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !**

**Stand: 04.01.2022**


Steiner & Wanner
Wohnbau Gesellschaft mbH

Steiner & Wanner Wohnbau Gesellschaft mbH - Salzburger Straße 20 - 5550 Radstadt
Tel 06452 5860 - Fax 06452 5860-14 - info@steiner-wanner.at - www.steiner-wanner.at
Steuer-Nummer. 102/9538 - DGN: 600792048 - Gerichtsstand Landesgericht Salzburg
Firmenbuchnummer 174349s - UID-Nr ATU 45 48 65 03


**RH 4 NUTZFLÄCHE ca. 157m²**

| | |
|---|---|
| Fläche Keller: | ca. 52m² |
| Fläche beheizt: | ca. 97m² |
| Loggia DG: | ca. 8m² |
| Terrasse: | ca. 17m² |
| Garten: | ca.145m² |

**Änderungen vorbehalten - Naturmaße nehmen! Rohbaumaße!**
Fenster und Fenstertüren: Stocklichtmaße! geringfügige Flächenabweichungen aufgrund technischer oder behördlicher Erfordernisse können nicht ausgeschlossen werden, unverbindlicher Einrichtungsvorschlag - maßgebend ist der Text der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

0m 2m 4m 6m 8m 10m

**PROJEKT 1810**

**REIHENHÄUSER RETTENEGGER**

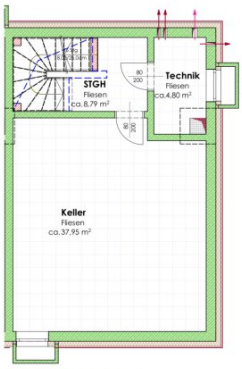
GOLDEGG - WENG

PLAN: **REIHENHAUS 4 -VAR.1**

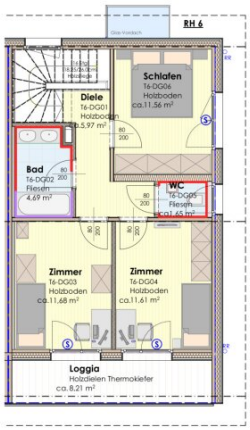
MAßST. 1:100 (A3-Format)

| PLANNR.: | Druckdatum 24.03.2023 | GEZ. TW |
|---|---|---|

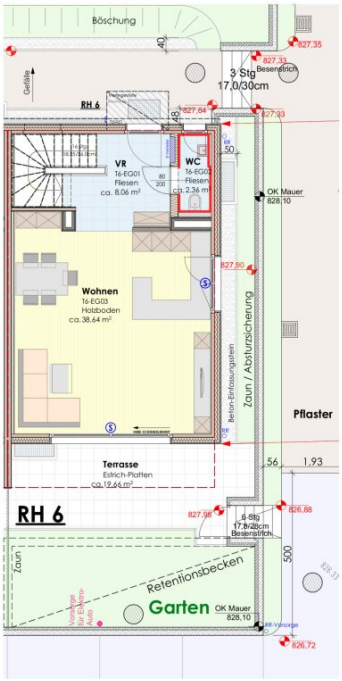
Das Urheber- & Eigentumsrecht bleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Daten- & Planverfasser




## KELLERGESCHOSS




## DACHGESCHOSS




## ERDGESCHOSS

## LEGENDE

- Wandfliesen WC, BAD (h=ca. 1,20m)
- Wandfliesen BAD (raumhoch)
- (S) Sonnenschutz

# WOHNUNGSPLAN

**ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !**

Stand: 24.03.2023


**Steiner & Wanner**
Wohnbau Gesellschaft mbH

Steiner & Wanner Wohnbau Gesellschaft mbH - Salzburger Straße 20 - 5550 Radstadt
Tel 06452 5860 - Fax 06452 5860-14 - info@steiner-wanner.at - www.steiner-wanner.at
Steuer-Nummer. 102/9538 - DGN: 600792048 - Gerichtsstand Landesgericht Salzburg
Firmenbuchnummer 174349x - UID-Nr ATU 45 48 65 03


**RH 6 NUTZFLÄCHE ca. 157m²**

| | |
|---|---|
| Fläche Keller: | ca. 52m² |
| Fläche beheizt: | ca. 97m² |
| Loggia DG: | ca. 8m² |
| Terrasse: | ca. 19m² |
| Garten: | ca. 32m² |

**Änderungen vorbehalten - Naturmaße nehmen! Rohbaumaße!**
Fenster und Fenstertüren: Stocklichtmaßel geringfügige Flächenabweichungen aufgrund technischer oder behördlicher Erfordernisse können nicht ausgeschlossen werden, unverbindlicher Einrichtungsvorschlag - maßgebend ist der Text der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

0m 2m 4m 6m 8m 10m

**PROJEKT 1810**

**REIHENHÄUSER RETTENEGGER**

GOLDEGG - WENG

PLAN: **REIHENHAUS 6**

MAßST. 1:100 (A3-Format)

| PLANNR.: | Druckdatum 24.03.2023 | GEZ. TW |
|---|---|---|

Das Urheber- & Eigentumsrecht bleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Daten- & Planverfasser

# Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Traumhaus! Auf insgesamt 157 - 170 m² gestalten Sie sich Ihr Traumleben. Der charmante Garten bietet genug Platz um herauszufinden ob Sie einen grünen Daumen besitzen. Loggia und Terrasse laden Sie zu gemütlichen Kaffee-Dates in der Abenddämmerung ein. Fußbodenheizung und Erdwärme mit eigener Wärmepumpe pro Haus sorgen dafür, dass Sie in ihrem neuen Zuhause nie wieder kalte Füße bekommen. Für all die Dinge, die sie nicht täglich im Sichtfeld brauchen gibt es natürlich auch einen Abstellraum. Zusätzlich zu Ihrem neuen Badezimmer inkl. Toilette befindet sich noch ein separates Gäste-WC im Haus. Ihr zukünftiges Heim ist im Massiv-Holz Stil gebaut. Sie sind der Natur also nicht nur Außen nahe, sondern auch im Inneren Ihres Traumhauses.

Wie der Ausdruck „neu gebaut“ bereits vermuten lässt, handelt es sich natürlich um einen Erstbezug.

Das Haus ist perfekt geeignet für Familien. Als Paar genießen Sie hier wundervolle und private Stunden zu zweit. Genießen Sie das Privileg sich Ihr Leben und Ihr Traumhaus ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten während wir uns schon um die grundlegendsten Dinge gekümmert haben. Jetzt sind Sie dran!

Vereinbaren Sie noch heute ganz unverbindlich einen Besichtigungstermin und spüren Sie hinein ob dieses Haus vielleicht sogar ihr zukünftiges Heim werden könnte. Wir unterstützen Sie gerne bei der Wahl ihres Traumhauses und stehen Ihnen jederzeit für Fragen zur Verfügung.

**BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

**STAND vom 25.10.2022**

**BETRIFFT OBJEKTE:**

- **HAUS 1 – Reihenhäuser 1+2+3**

- **HAUS 2 – Reihenhäuser 4+6**

- **Adresse:** 5622 Goldegg, Weng 98 und 99

**BESCHREIBUNG:**

**TRAUMLAGE:** Die Lage der Häuser in Goldegg, im westlichen Pongau, bietet eine einzigartige Umgebung. In unmittelbarer Nähe finden Sie Natursehenswürdigkeiten wie den Wasserfall Goldeggweng, den Goldegger See und den Böndlsee. Die Höhenlage bietet ein gesundes, anregendes Klima, das sich positiv auf Ihre Gesundheit auswirken kann. Die angrenzenden Gemeinden, darunter Lend, Mühlbach am Hochkönig, Schwarzach im Pongau und St. Veit im Pongau, bieten eine hervorragende Infrastruktur, einschließlich einer Landesklinik.

In der Nähe finden Sie auch kulturelle Freizeiteinrichtungen wie das Schloss Goldegg und einen Golfclub. Der Ort verzeichnet eine stetige Zunahme der Einwohnerzahl, die derzeit 2.574 beträgt. Goldegg selbst bietet Kindergärten, eine Volksschule und ein Seniorenwohnheim, während weiterführende Schulen in Schwarzach und St. Johann verfügbar sind. Es gibt mehrere Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung. Die Stadt Salzburg erreichen Sie in knapp einer Stunde.

**EXKLUSIV HOCHWERTIGE BAUWEISE:** Die Häuser werden ökologisch in Holzbauweise errichtet und zeichnen sich durch hervorragende Umweltverträglichkeit und Energieeffizienz aus. Dank einer eigenen Wärmepumpenanlage durch Tiefenbohrung pro Reihenhaus und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach sind die Heizkosten nahezu null. Ein Keller ist integraler Bestandteil jedes Hauses. Ebenso sind Balkone und Terrassen im Standardpreis enthalten.

**AUSSTATTUNG:**

- **Schlafzimmer:** Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer.

- **Badezimmer:** Jedes Haus verfügt über ein Badezimmer und ein zusätzliches WC.

- **Wohn- und Essbereich:** Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich. Auf Wunsch kann eine Küche und Kamin gegen Aufpreis hinzugefügt werden. Ein Vorraum und ein WC sind im Eingangsbereich platziert.

Die architektonische Gestaltung der Häuser folgt einem alpinen Farbkonzept, das in den 3D-Visualisierungen veranschaulicht wird. Die Fenster und Außentüren bestehen aus

langlebigen Kunststoff-Alu Elementen und sind mit passenden Außenfensterbänken ausgestattet. Ein Teil dieser Elemente verfügt über außenliegende Sonnenschutz-Raffstore, die elektrisch raumweise gesteuert werden und im Preis inbegriffen sind. Die Balkone sind mit einem Thermokiefer Balkonbelag ausgestattet.

**Bodenbeläge und Fliesen:**

- **Estrich:** Geschliffener und matt lackierter 2-Stab Eichenparkett.

- **Fliesen:** Die Boden- und Wandfliesen sind entweder Castelvetro Fusion 60x60 cm (Rutschklasse R10B) oder ähnlich. Alternativen können technisch und wirtschaftlich geprüft werden.

Die Terrassen sind mit Betonplatten (50x50 cm, ca. 4 cm stark) versehen. Die Satteldächer sind als Kaltdächer ausgeführt und mit Tondachziegeln gedeckt. Der Dachboden ist nicht unterteilt.

**Innenanstriche und Holzdecken:** Die Wandinnenanstriche sind standardmäßig weiß. Die Holzdeckenunterseiten in den oberirdischen Geschossen sind in Holz Sicht Qualität ausgeführt. Betonwände und Decken in Technik- und Kellerräumen bleiben unbehandelt.

**Außenanlagen:** Die Gärten sind humusiert und gesät. Die Lage der PKW-Stellplätze erfolgt gemäß der Planung.

**TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG:**

**HKLS (Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär):**

- **Sanitäre Installation/Küche:** Anschluss für Kalt- und Warmwasser sowie Abwasserleitung für die Spüle.

- **Bad:** Stahlblechbadewanne (170/75 cm) mit Aufputzmischer und Brausestange, Doppelwaschtisch (Laufen) mit Armaturen (Hans Grohe), WC Tiefspüler (Laufen) mit Soft-Close Deckel und Drückerplatte in Weiß, Handwaschtischanlage (Laufen) mit Kalt- und Warmwasser sowie Waschtischmischer (Hans Grohe).

- **Heizung:** Wärmepumpenanlage mit Tiefenbohrung und Warmwasserbereitung als Kombigerät, Fußbodenheizung mit elektrischer Einzelraumregelung und Raumthermostat.

- **Lüftung:** Abluftventilatoren in den Bädern im Obergeschoss und im WC im Erdgeschoss.

- **Waschküche:** Edelstahl-Wirtschaftsbecken mit Obertischmischer für Kalt- und Warmwasseranschluss, Hebeanlage zur Entsorgung der Abwässer und Anschluss für eine Waschmaschine.

- **Aussenanlagen:** Frostsicherer Wasseranschluss im Erdgeschoss.

- **Wasserversorgung:** Anschluss an die örtlichen Wassergenossenschaften.

- **Schmutzwasser:** Anschluss an den Gemeindekanal oder das Netz des zuständigen Reinhalteverbandes.

- **Oberflächenwasser:** Retention und Ableitung in den Kanal gemäß Bewilligung.

**Elektro:**

- **Elektroinstallationen:** Entsprechend der geltenden Vorschriften.

- **Schalter/Steckdosen:** Flächenprogramm in Weiß.

- **Fernsehen/Internet:** Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Salzburg-AG und A1 Telekom). Nutzung gebührenpflichtig für den Käufer.

- **Hauseingang:** Klingel und Leuchte mit Bewegungsmelder.

- **Vorraum:** Deckenlichtauslässe (je nach Bedarf), Taster, Steckdosen.

- **Bad:** Deckenlichtauslass, Wandlichtauslass, Doppelausschalter, Steckdosen.

- **Wohnen + Essen:** Deckenlichtauslässe (je nach Bedarf), Ausschalter/Doppelausschalter, Steckdosen, TV-Anschluss und EDV-Anschluss.

- **Kochen:** Deckenlichtauslass, Wandlichtauslass, Ausschalter, Steckdosen für Arbeitsgeräte, Kühlschrank, Geschirrspüler, Dunstabzug und Backrohr, Anschluss für E-Herd (380V).

- **Elternzimmer:** Deckenlichtauslass, Wechselschalter (Kreuzschaltung), Steckdosen, TV-Anschluss.

- **WC (als Einzelraum):** Deckenlichtauslass, Ausschalter, Zeitschalter für Lüfter.

- **Kinderzimmer:** Deckenlichtauslass, Ausschalter, TV- und EDV-Leerdose, Steckdosen.

- **Technikraum:** Deckenleuchte (LED), Ausschalter, Steckdosen.

- **Keller (Aufputzinstallation):** Anschlüsse für Waschmaschine, Wäschetrockner, Hebeanlage, Deckenlichtauslässe, Lichtschalter, Steckdosen (einfach und doppelt).

- **Terrassen:** Lichtauslässe mit LED-Leuchten, Ausschalter (innen), Steckdosen (einfach).

- **Balkone:** Lichtauslass mit Leuchte und Steckdose.

- **Parkplätze:** Leerverrohrung zum jeweiligen Haus für spätere Installation einer Ladestation.

- **Zugangs-/Außenbereich:** Wandleuchten an den Hauseingängen mit Bewegungsmeldern, Solarleuchten als Wegbeleuchtung, Jalousiesteuerung in den Wohnräumen.

- **Rauchwarnmelder:** Gemäß gesetzlichen Vorschriften an der Decke installiert.

**Stromversorgung:** Anschluss an das Netz der Salzburg AG mit einer Anschlussleistung von 4 kW pro Wohnung. Die E-Hauptzuleitung wird entsprechend den technischen Anforderungen dimensioniert.

**Allgemein:**

- **Abweichungen und technische Änderungen:** Vorbehalten, sofern behördlich, aus technischen oder rechtlichen Gründen oder aus Sicht des Bauträgers zweckmäßig/nötig sind.

- **Leitprodukte:** Die angegebenen Produkte dienen als Leitprodukte. Gleichwertige oder ähnliche Produkte können verwendet werden.

- **Bilder:** Die Visualisierungen dienen der Veranschaulichung und sind symbolhaft. Farben können je nach Qualität des Ausdrucks variieren, daher wird empfohlen, Bemusterungen vorzunehmen.

- **Setzungen an Bauwerken und Baugrund:** Diese sind unvermeidlich und hängen von Bodenbeschaffenheit und Lasten ab. Eventuell notwendige Nachbesserungsarbeiten sind Sache des Käufers.

- **Irrtümer:** Vorbehalten.

- **Einrichtungsgegenstände:** In den Plänen eingetragene Einrichtungsgegenstände sind nicht Vertragsbestandteil und dienen lediglich als Vorschlag.

**Bitte beachten Sie, dass diese Beschreibung allgemeine Informationen bietet und bei konkretem Interesse an einem Immobilienkauf oder -bau eine detailliertere Abstimmung und Klärung erforderlich ist.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Krankenhaus <6.000m
Apotheke <5.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <5.000m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <5.500m
Polizei <5.000m

**Verkehr**
Bus <1.000m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap