

**nur noch 4 Wohnungen verfügbar! Leben mit
Wolfgangseeblick: Garten- & Terrassenwohnungen, keine
Käuferprovision!**



Objektnummer: 1846

Eine Immobilie von My Stars GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laim 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5340 Sankt Gilgen
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m ²
Nutzfläche:	123,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	263,00 m ²
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,65
Kaufpreis:	1.516.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	12.325,20 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

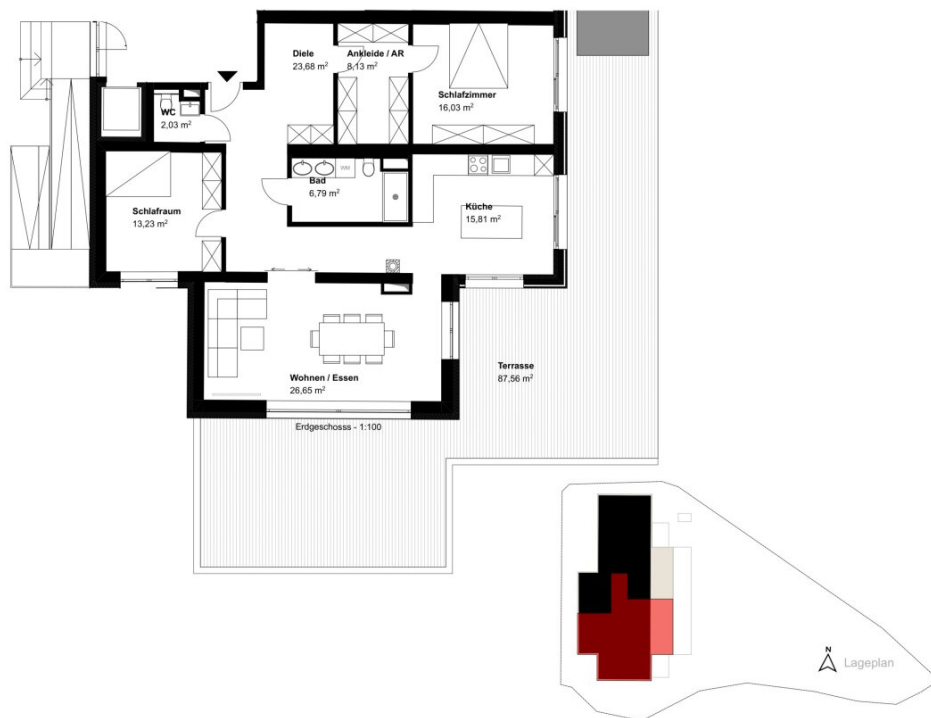


Georg Giezinger, CPM









LAIM 9 Apartment GmbH



Laimstraße 9 TOP 1

Wohnung 1			
TOP	Geschoss	Raumnamen	Fläche
Wohnung 1			
EG		Ankleide / AR	8,13
EG		Bad	6,79
EG		Diele	23,68
EG		Küche	15,81
EG		Schlafraum	13,23
EG		Schlafzimmer	16,03
EG		WC	2,03
EG		Wohnen / Essen	26,65
8			112,35 m²
Wohnung 1 Nebenfläche			
EG		Garten	262,59
EG		Terrasse	87,56
2			350,15 m²

Joseph-Messner-Straße 22/2
 5020 Salzburg

0664/4215038
 @ Laim_9@gmx.at

Übersicht St. Gilgen, Laim 9:

	Wohnfl./m²:	Terr./Balkon/m²:	Garten/m²:	KFZ-TG:	KFZ-außen:	Nutzwert-Z.m²:	Nutzfläche m²:	Kaufpreis €:	€ pro m²/NW:
Top 1	113,00	88,00	263,00	2		10,00	123,00	1 525 500	12 402
Top 2	105,00	43,00	156,00	2		10,00	115,00	1 417 500	12 326
Top 3	80,00	23,00		1	1	7,00	87,00	996 000	11 448 verkauft
Top 4	83,00	34,00		1	1	10,00	93,00	1 075 000	11 559
Top 5	98,00	21,00		2		9,00	107,00	1 232 550	11 519
Top 6	126,00	79,50		2		10,00	136,00	1 700 000	12 500 verkauft
Top 7	120,00	68,09		2		10,00	130,00	1 600 000	12 308 verkauft

Energie ist uns zu kostbar, um sie zu vergeuden

Future is Now



ENERGIEKONZEPT

Projekttitel: LAIM 9

Auftraggeber: Laim 9 Apartement GmbH

Verfasser: Harald und Jan Kuster

FIN – Future is Now Kuster Energielösungen GmbH

Hellbrunnerstraße 41, 5081 Anif

www.my-stars.at

My
STARS GmbH

Das für das Projekt geplante Energiekonzept ist nachhaltig und zukunftsweisend. Es zeichnet sich besonders durch ein ökologisches und ressourcensparendes Heiz- und Kühlsystem aus, welches überwiegend mit kostenlosem Solarstrom aus der Photovoltaik-Anlage gespeist wird.

Heizen und Kühlen über die bauteilaktivierten Decken und Böden garantiert durch reine Strahlungswärme und -kühle hohe Behaglichkeit und Energieeffizienz sowie ganzjährig angenehm gleichmäßige Temperaturen.

Der Strom aus der Photovoltaik-Anlage wird in einem großzügig dimensionierten Solarspeicher zwischengespeichert und anschließend ganztägig an alle Nutzer abgegeben. Überwiegend wird aus diesem System der Energiebedarf für Heizen, Kühlen, Warmwasserbereitung und Raumbelüftung gedeckt. Die Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnungen erfolgt über eine energieeffizient dimensionierte Sole/Wasser Wärmepumpenanlage über ein Erdwärmesystem mit Tiefensondenbohrungen. Mit dieser Anlage werden mehr als 75 % des gesamten Bedarfs über kostenlose Umweltwärme versorgt.

Bilanziell über das gesamte Jahr gesehen kann der komplette Strombedarf für die Haustechnikanlage (Heizung, Kühlung, Warmwasserbereitung und Lüftung) über kostenlosen Solarstrom abgedeckt werden, da die sommerlichen Überschüsse für Elektromobilität und anteiligen Haushaltsstrom zur Verfügung gestellt werden.

Wie für das Heizen wird auch für die Kühlung das System der Bauteilaktivierung genutzt. Die im Konzept vorgesehene passive Kühlung erfolgt über Solarenergie und Erdkühlegewinnung kostenneutral.

Die implementierte Wohnraumlüftung wird zum Lüften, Kühlen und Heizen genutzt, kann individuell in jeder Wohnung bedient und betrieben werden und gewährleistet ein außergewöhnlich behagliches Raumklima.

Die Redundanz, die sich aus der Kombination aus Solarenergie inklusive PV-Speicher und Erdwärme ergibt, gewährleistet eine hohe Betriebssicherheit.

Dieses System wurde in Österreich bereits mehrfach im modernen Wohnbau eingesetzt und mittlerweile vielfach mit Auszeichnungen wie Energy Globe Österreich, Österreichischer Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit, mehreren Energy Globes der Länder bzw. Landesenergiepreisen sowie einer Nominierung zum Europäischen Energiepreis des Deutschen Handelsblattes gewürdigt.



LAIM 9 Apartment GmbH



Laimstraße 9
 Lageplan

Joseph-Messner-Straße 22/2
 5020 Salzburg

0664/4215038
 @ Laim_9@gmx.at



LAIM 9 Apartment GmbH



Laimstraße 9
 Innenbild

Joseph-Messner-Straße 22/2
 5020 Salzburg

0664/4215038
 @ Laim_9@gmx.at



LAIM 9 Apartment GmbH



Laimstraße 9
 Dachterrassenbild

Joseph-Messner-Straße 22/2
 5020 Salzburg

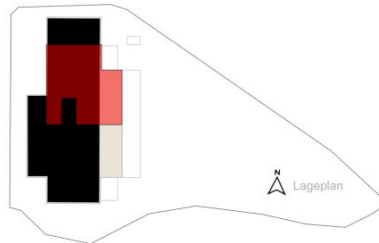
0664/4215038
 @ Laim_9@gmx.at



LAIM 9 Apartment GmbH



Laimstraße 9
 Außenbild



Ausstellung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne und WC - und Gartengestaltung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsrichtlinie. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und bauliche Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Once-As geben und können sich durch die Aus- und Änderungsplanung ändern. Maßstab ist der Kaufvertrag. Fotos sind Symbolfotos.

LAIM 9 Apartment GmbH

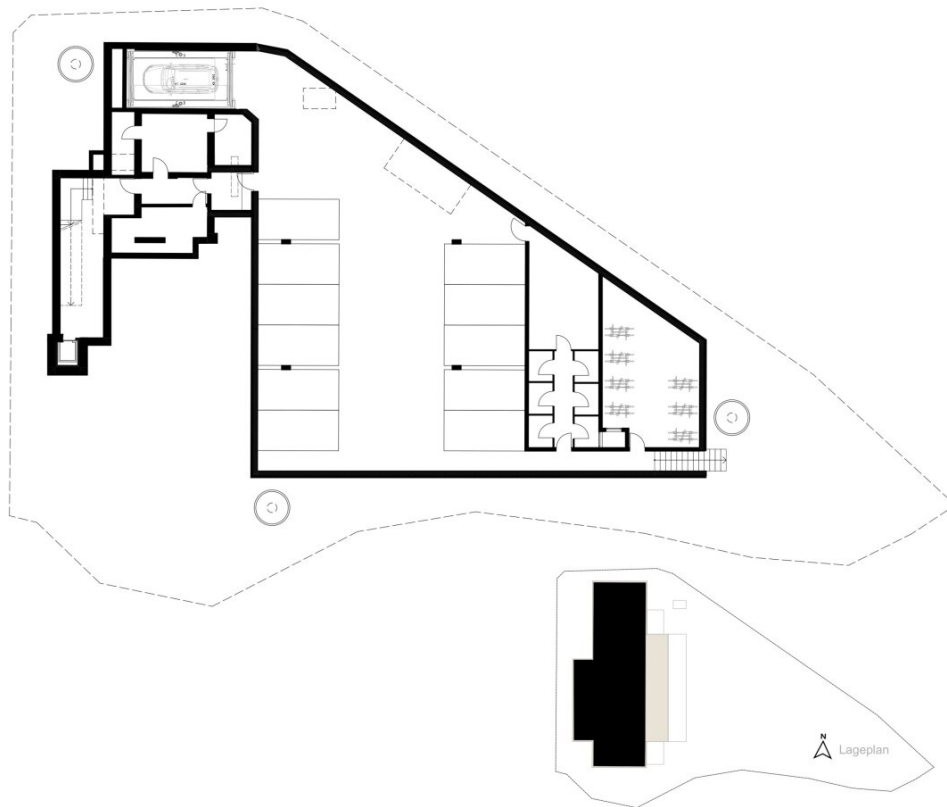


Laimstraße 9 TOP 2

Wohnung 2			
TOP	Geschoss	Raumnamen	Fläche
Wohnung 2			
EG	Ankleide	10,24	
EG	Bad	7,20	
EG	Kinderzimmer	12,78	
EG	Schlafzimmer	22,10	
EG	VR	6,41	
EG	Verteiler	2,05	
EG	WC	2,17	
EG	Wohnen / Kochen / Essen	41,83	
	8		104,78 m²
Wohnung 2 Nebenfläche			
EG	Garten	153,15	
EG	Terrasse	42,75	
	2		195,90 m²
	10		300,68 m²

Joseph-Messner-Straße 22/2
5020 Salzburg

0664/4215038
Laim_9@gmx.at



www.my-stars.at
MY STARS GmbH

Ausstellung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne und WC - und Gartengestaltung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaft Charak-
 ter, Druck- und Stützfehler, sowie Irrtümer und bauliche Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Aus- und Änderungsplanung ändern. Maßstab ist der Kaufvertrag. Fotos sind Symbolfotos.

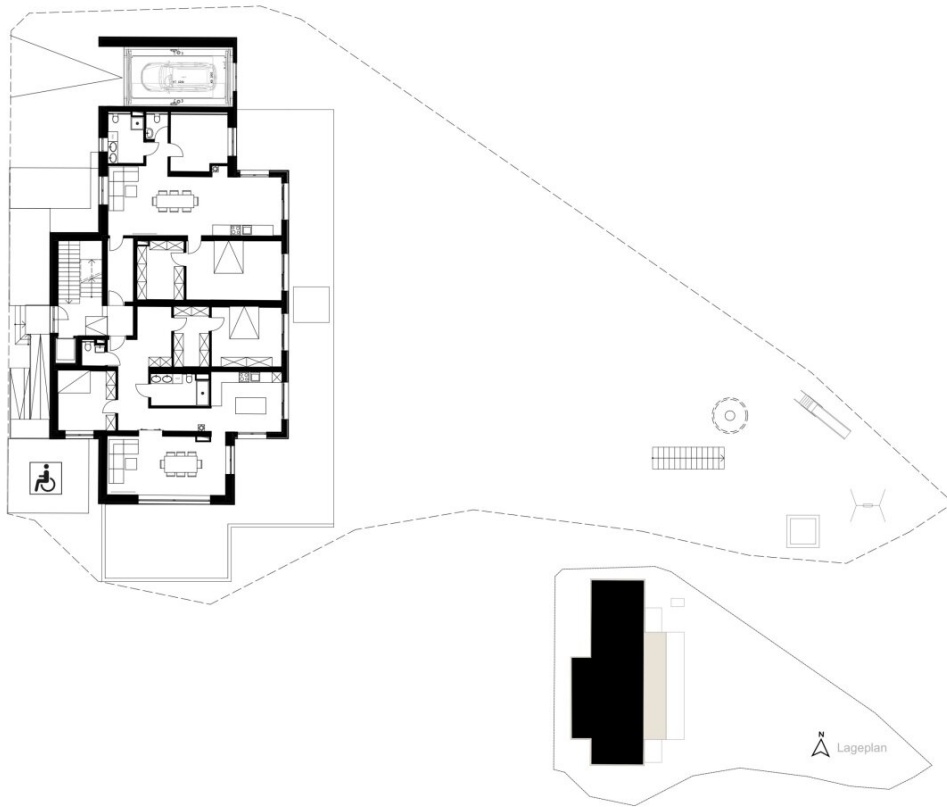
LAIM 9 Apartment GmbH



Laimstraße 9
 Tiefgarage

Joseph-Messner-Straße 22/2
 5020 Salzburg

0664/4215038
 @ Laim_9@gmx.at



www.my-stars.at
MY STARS GmbH

Ausstellung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne und WC - und Gartengestaltung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaft Charakter, Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und bauliche Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Aus- und Änderungsplanung ändern. Maßstab ist der Kaufvertrag. Fotos sind Symbolfotos.

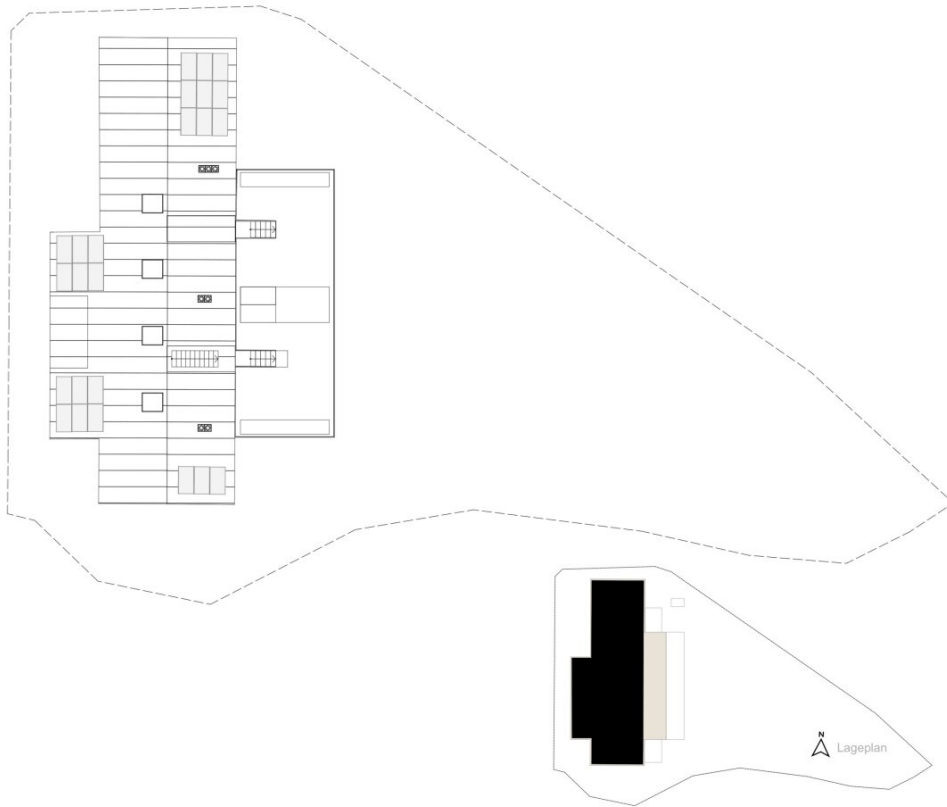
LAIM 9 Apartment GmbH



Laimstraße 9
 Erdgeschoss

Joseph-Messner-Straße 22/2
 5020 Salzburg

0664/4215038
 @ Laim_9@gmx.at



www.my-stars.at
MY STARS GmbH

Ausstellung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne und WC - und Gartengestaltung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände helfen symbolisch Charakter, Druck- und Stützfehler, sowie Irrtümer und bauliche Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Aus- und Änderungsplanung ändern. Maßstab ist der Kaufvertrag. Fotos sind Symbolfotos.

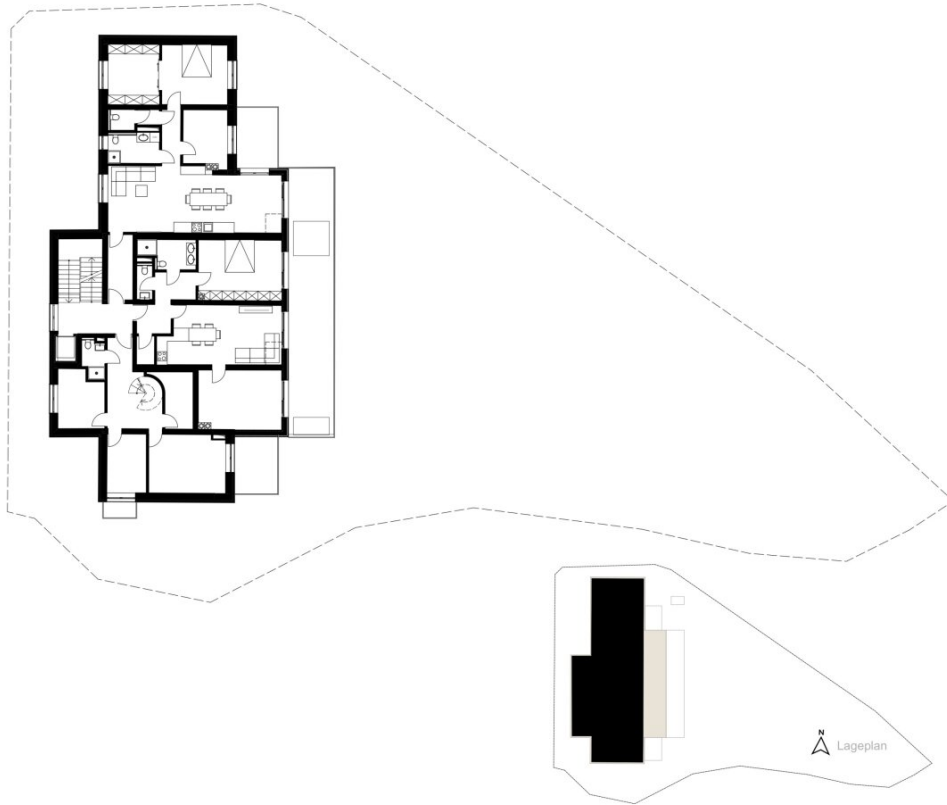
LAIM 9 Apartment GmbH



Laimstraße 9
 Dachdraufsicht

Joseph-Messner-Straße 22/2
 5020 Salzburg

0664/4215038
 @ Laim_9@gmx.at



www.my-stars.at
MY STARS GmbH

Ausstellung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne und WC - und Gartengestaltung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und bauliche Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Aus- und Änderungsplanung ändern. Maßstab ist der Kaufvertrag. Fotos sind Symbolfotos.

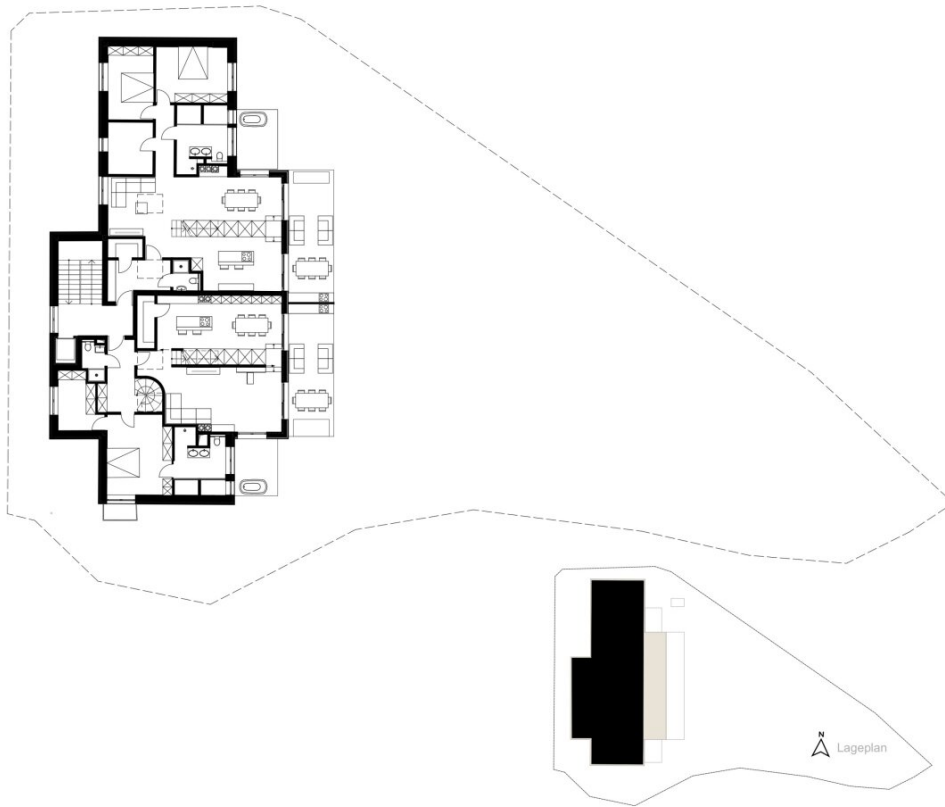
LAIM 9 Apartment GmbH



Laimstraße 9
 Obergeschoss 01

Joseph-Messner-Straße 22/2
 5020 Salzburg

0664/4215038
 @ Laim_9@gmx.at



LAIM 9 Apartment GmbH



Laimstraße 9
 Obergeschoss 02

Joseph-Messner-Straße 22/2
 5020 Salzburg

0664/4215038
 @ Laim_9@gmx.at

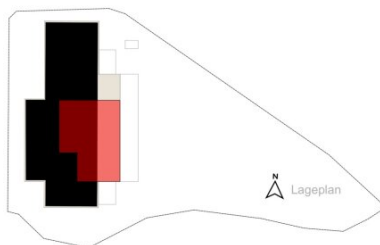


LAIM 9 Apartment GmbH



Laimstraße 9 TOP 5

Wohnung 5			
TOP	Geschoss	Raumnamen	Fläche
Wohnung 5			
1.OG		Ankleide / AR	11,85
1.OG		Bad	5,88
1.OG		Kinderzimmer	9,44
1.OG		Schlafzimmer	15,26
1.OG		VR	1,33
1.OG		VR	6,41
1.OG		Verteiler	4,17
1.OG		WC	2,17
1.OG		Wohnen / Kochen / Essen	41,76
9			98,27 m²
Wohnung 5 Nebenfläche			
1.OG		Balkon	9,21
1.OG		Balkon	9,28
1.OG		Begrünung	2,97
3			21,46 m²
12			119,73 m²



Ausstellung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne und WC - und Gartengestaltung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsrichtlinie. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und bauliche Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Once-Angaben und können sich durch die Aus- und Änderungsplanung ändern. Maßstab ist der Kaufvertrag. Fotos sind Symbolfotos.

LAIM 9 Apartment GmbH



Laimstraße 9 TOP 4

Wohnung 4			
TOP	Geschoss	Raumnamen	Fläche
Wohnung 4			
1.OG	AR		2,01
1.OG	Bad		5,93
1.OG	Diele		8,65
1.OG	Kinderzimmer		18,73
1.OG	Schlafzimmer		19,28
1.OG	WC		2,10
1.OG	Wohnen / Kochen / Essen		26,63
	7		83,33 m²
Wohnung 4 Nebenfläche			
1.OG	Balkon		28,25
1.OG	Begrünung		2,97
1.OG	Begrünung		2,97
	3		34,19 m²

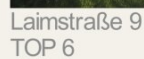
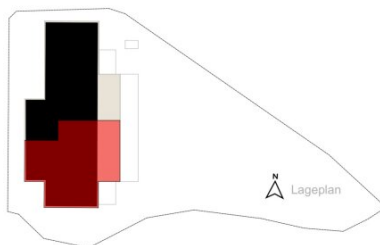
Joseph-Messner-Straße 22/2
5020 Salzburg

0664/4215038
@ Laim_9@gmx.at



www.my-stars.at

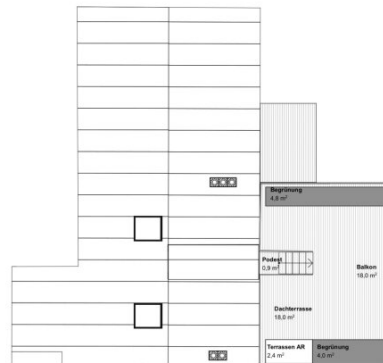
M4
STARS GmbH



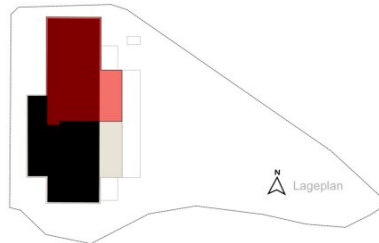
Wohnung 6		Fläche
TOP	Geschoss	Raumnamen
Wohnung 6		
2.OG	Ankleide	8,77
2.OG	Bad	3,12
2.OG	Bad	8,46
2.OG	Dampf	1,52
2.OG	Diele	9,11
2.OG	Inflarot	1,55
2.OG	Küche	30,93
2.OG	Kühler	3,68
2.OG	Schlafzimmer	19,64
2.OG	Wohnzimmer	31,13
1.OG	Arbeitsraum	8,96
1.OG	Arbeitsraum	9,88
1.OG	Arbeitsraum	16,95
1.OG	Bad	3,12
1.OG	Diele	13,13
1.OG	Hausw.	6,73
16		176,68 m²

Joseph-Messner-Straße 22/2
5020 Salzburg

☎ 0664/4215038
 @ Laim_9@gmx.at



Dachdraufsicht - 1:150



LAIM 9 Apartment GmbH



Laimstraße 9 TOP 7

Wohnung 7			
TOP	Geschoss	Raumnamen	Fläche
Wohnung 7			
2.OG	AR		2,60
2.OG	Arbeitsraum		9,11
2.OG	Bad		8,00
2.OG	Dampf		1,81
2.OG	Infant		1,78
2.OG	Schlafzimmer		12,76
2.OG	Schlafzimmer		15,42
2.OG	VR		8,46
2.OG	Verteiler		5,36
2.OG	WC / Dusche		2,54
2.OG	Wohnen / Kochen / Essen		59,31
11			127,15 m²
Wohnung 7 Nebenfläche			
DG	Balkon		17,98
DG	Begrünung		3,97
DG	Begrünung		4,81
DG	Dachterrasse		18,05
DG	Podest		0,92
DG	Terrassen AR		2,38
2.OG	Balkon		9,30
2.OG	Balkon		20,92
2.OG	Begrünung		2,26
9			80,59 m²

Joseph-Messner-Straße 22/2
5020 Salzburg

0664/4215038
Laim_9@gmx.at

Objektbeschreibung

Leben Sie mit uns in wunderbaren neuen Wohnungen am weltbekannten Wolfgangsee in Sankt Gilgen.

Das neue Top-Wohnbauprojekt erwartet Sie am Fußes des Zwölferhorns mit atemberaubendem Blick auf den Wolfgangsee und dem Schafberg im Hintergrund, welche für einen märchenhaften Ausblick sorgen.

In idyllischer Ruhelage entstehen hier 7 Wohnungseinheiten.

Die Wohnungen überzeugen neben dem Ausblick von der großzügigen Terrasse oder dem eigenen Garten auf den Wolfgangsee noch zusätzlich mit seinem optimalen Grundriss, den hellen Räumen und einer hochwertigen Ausstattung - treten Sie ein in Ihren Wohnraum und fangen Sie an zu leben, wo andere Urlaub machen.

Die Tiefgarage mit seinen zwei zugeteilten Stellplätzen rundet das Gesamtpaket dieser einzigartigen Neubauwohnung ab - von der man barrierefrei direkt in Ihr zukünftiges Zuhause gelangt.

Die Garten-Wohnung **Top 1** ist 113 m² gross, wir haben zwei Schlafzimmer, ein vom WC getrenntes Bad, eine offenen Küche, sowie den hellen Wohnraum mit Ausgang auf die ca. 88 m² grosse Terrasse & den ca. 263 m² großen Garten mit Blick in die märchenhafte Natur und auf den Wolfgangsee, für Sie eingeplant.

Wir sind gerade in der Detailplanung, somit können Sie noch aktiv ihren Grundriss mitgestalten.

Ein eigenes Kellerabteil für Ihre Wohnung und den Waschraum finden Sie im Untergeschoss des Hauses.

Der Ort St. Gilgen ist neben dem Wolfgangsee auch für seine einzigartigen Freizeitmöglichkeiten in der Region Salzkammergut sehr bekannt - die Natur steht hier an erster Stelle und bietet allerlei Möglichkeiten jeden Tag neues zu sehen und zu erkunden, egal ob auf langen Radtouren, Wanderwegen oder auch mit dem Auto, St. Gilgen und die Region hat für alle etwas parat.

Im Zentrum des Ortes, welches man in nur wenigen Gehminuten zu Fuß erreicht, treffen sich traditioneller und internationaler Flair. Die gute Infrastruktur mit einfachen Geschäften des täglichen Gebrauchs und Restaurants traditionaler Art sorgen für einen erhöhten Wohlfühlfaktor.

Mit der International School am Nordufer des Wolfgangsees befindet sich auch eine der

exklusivsten Privatschulen Österreichs und Europas vor Ihrer Haustüre.

Egal ob zum Plantschen, Schwimmen oder Sonnen, der Wolfgangsee bietet mit seinem gratis Strandbad alles was Sie brauchen - für die Action am Wasser ist durch die diversen Angebote bestens gesorgt.

Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für einen gemeinsamen Besichtigungstermin am wunderbaren Wolfgangsee in St. Gilgen, wir freuen uns auf Sie!

Bildlizenz von Shutterstock.com

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Visualisierungen sind Darstellungen (Symbolbilder), welche nicht in allen Teilen detailgenau sind. Alle Flächenangaben sind als "ca."-Angaben zu verstehen.

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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <575m

Apotheke <575m

Kinder & Schulen

Schule <925m

Kindergarten <4.725m

Universität <9.025m

Nahversorgung

Supermarkt <400m

Bäckerei <675m

Sonstige

Bank <675m
Geldautomat <700m
Post <4.950m
Polizei <700m

Verkehr

Bus <350m
Bahnhof <4.050m
Autobahnanschluss <8.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap