

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



**Objektnummer: 1841**  
**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:	120,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,65
Kaufpreis:	1.600.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	12.307,69 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Giezinger, CPM**

My Stars GmbH, Immobilienkanzlei



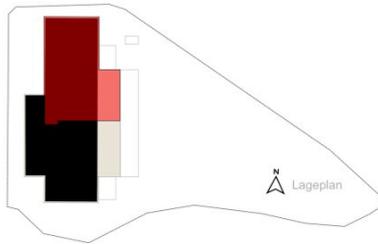




www.my-stars.at  
My  
STARS GmbH



Dachdraufsicht - 1:150



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

## LAIM 9 Apartment GmbH



### Laimstraße 9 TOP 7

Wohnung 7			
TOP	Geschoss	Raumnamen	Fläche
<b>Wohnung 7</b>			
2.OG	AR		2,60
2.OG	Arbeitsraum		9,11
2.OG	Bad		8,00
2.OG	Dampf		1,81
2.OG	Infrarot		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
<b>11</b>			<b>127,15 m²</b>
<b>Wohnung 7 Nebenfläche</b>			
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
<b>9</b>			<b>80,59 m²</b>

Joseph-Messner-Straße 22/2  
5020 Salzburg

0664/4215038  
Laim\_9@gmx.at

Übersicht St. Gilgen, Laim 9:

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



## LAIM 9 Apartment GmbH



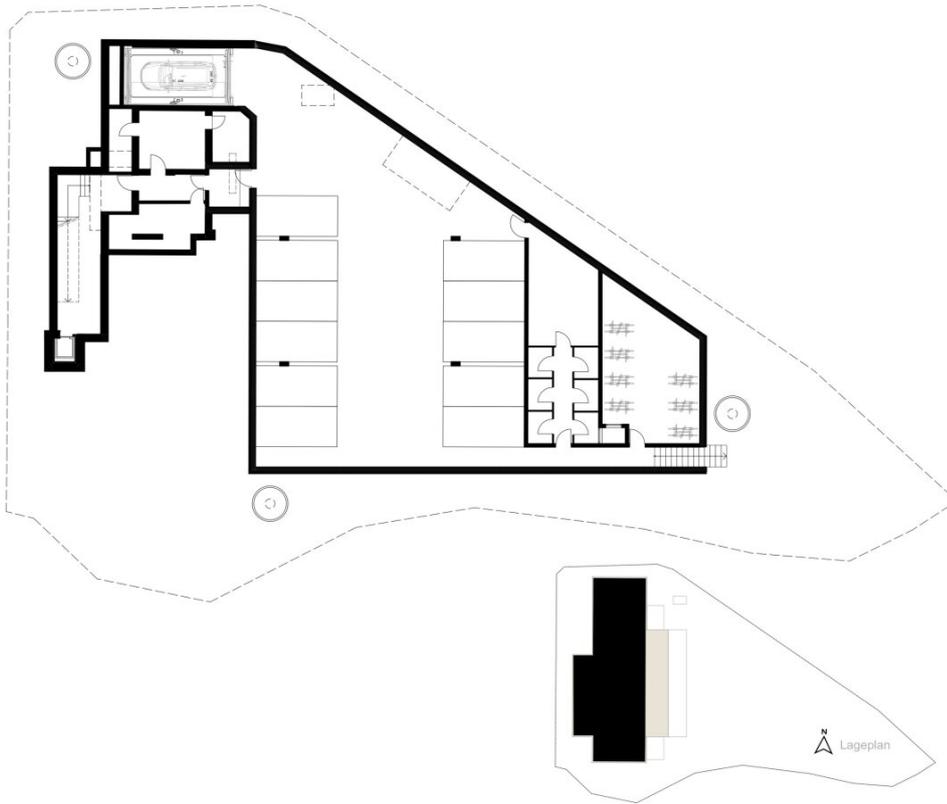
Laimstraße 9  
Dachterrassenbild



## LAIM 9 Apartment GmbH



Laimstraße 9  
Außenbild



**LAIM 9 Apartment GmbH**



Laimstraße 9  
 Tiefgarage

Joseph-Messner-Straße 22/2  
 5020 Salzburg

0664/4215038  
 Laim\_9@gmx.at



## LAIM 9 Apartment GmbH



Laimstraße 9  
Innenbild



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

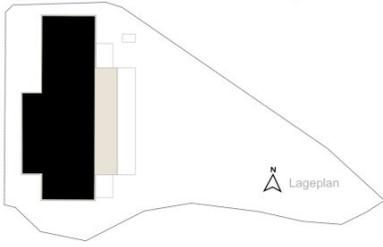
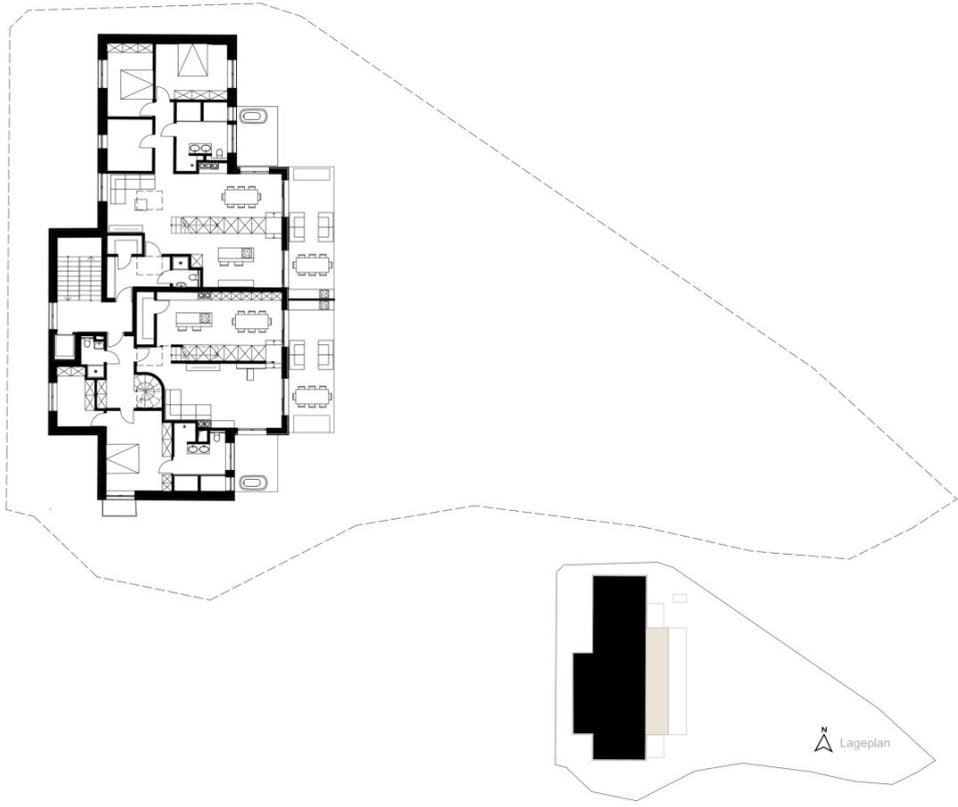
LAIM 9 Apartment GmbH



Laimstraße 9  
Lageplan

Joseph-Messner-Straße 22/2  
5020 Salzburg

0664/4215038  
Laim\_9@gmx.at



www.my-stars.at  
**M4**  
**STARS**  
 GmbH

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 symbolhaften Charakter, Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und bauliche Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Ab- und Änderungsplanung ändern. Maßstab ist der Kaufvertrag. Fotos sind Symbolfotos.

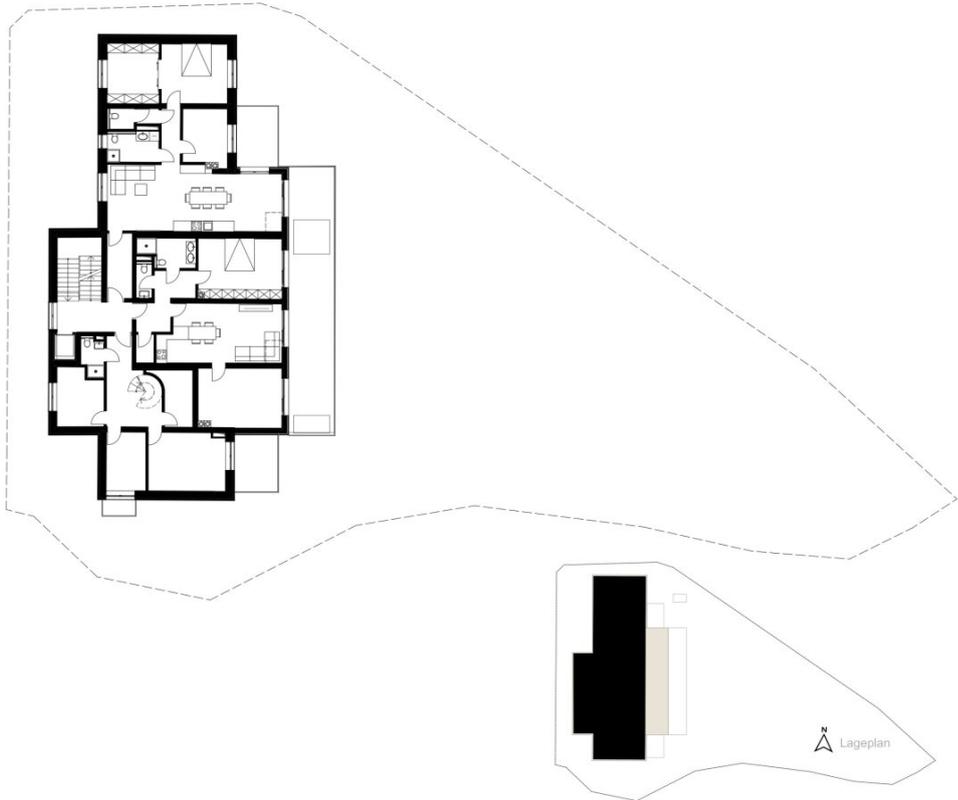
**LAIM 9 Apartment GmbH**



Laimstraße 9  
 Obergeschoss 02

Joseph-Messner-Straße 22/2  
 5020 Salzburg

0664/4215038  
 Laim\_9@gmx.at



www.my-stars.at  
**M4**  
**STARS** GmbH

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

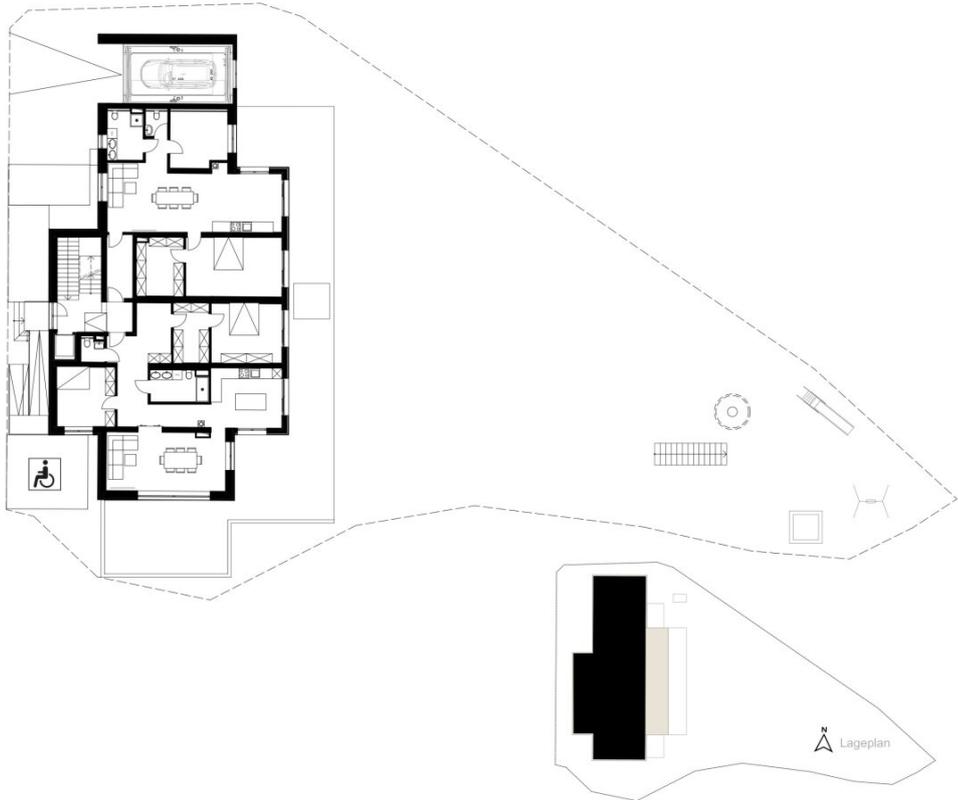
**LAIM 9 Apartment GmbH**



Laimstraße 9  
 Obergeschoss 01

Joseph-Messner-Straße 22/2  
 5020 Salzburg

0664/4215038  
 Laim\_9@gmx.at



www.my-stars.at  
**M4**  
**STARS** GmbH

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

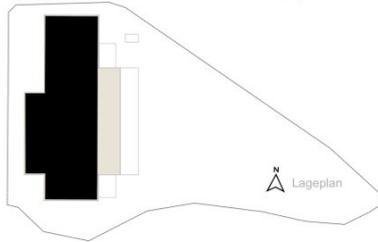
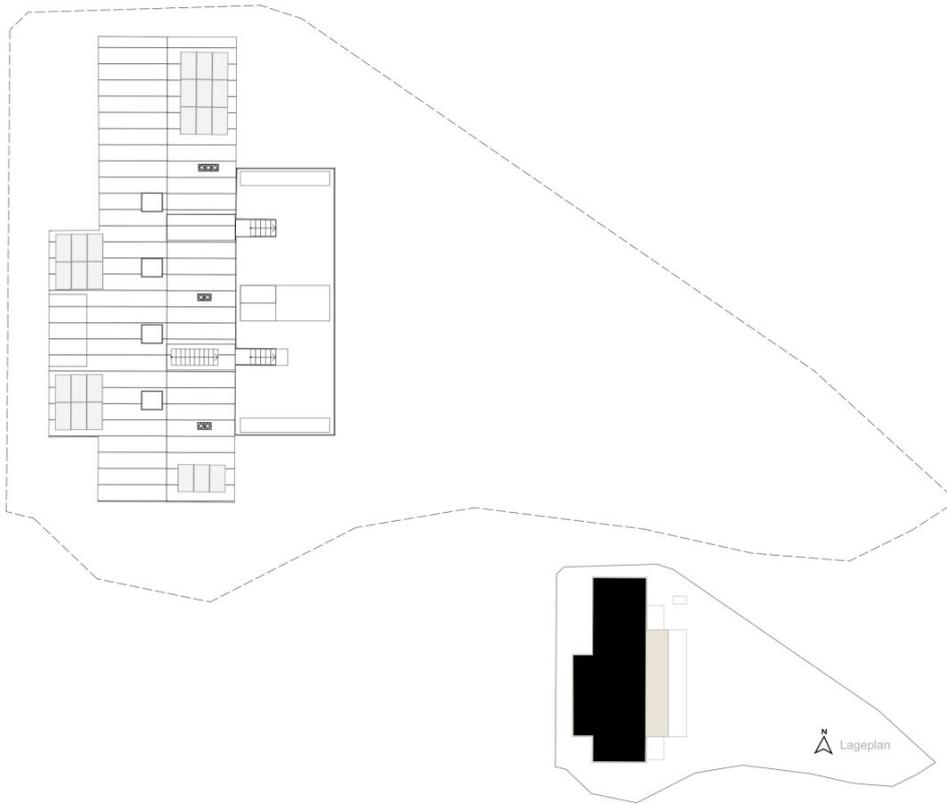
**LAIM 9 Apartment GmbH**



Laimstraße 9  
 Erdgeschoss

Joseph-Messner-Straße 22/2  
 5020 Salzburg

0664/4215038  
 Laim\_9@gmx.at



## LAIM 9 Apartment GmbH



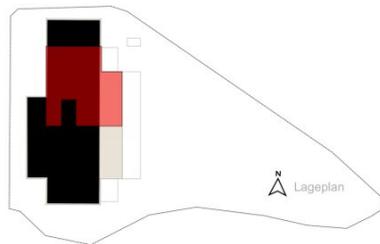
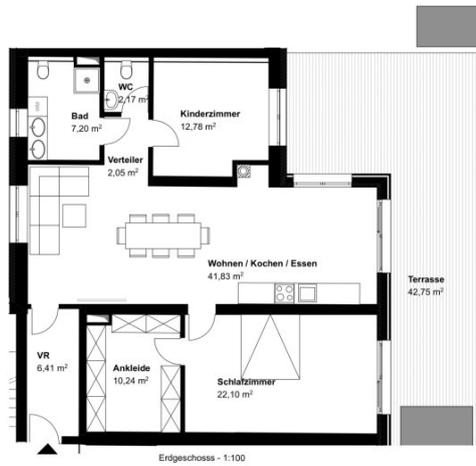
Laimstraße 9  
 Dachdraufsicht

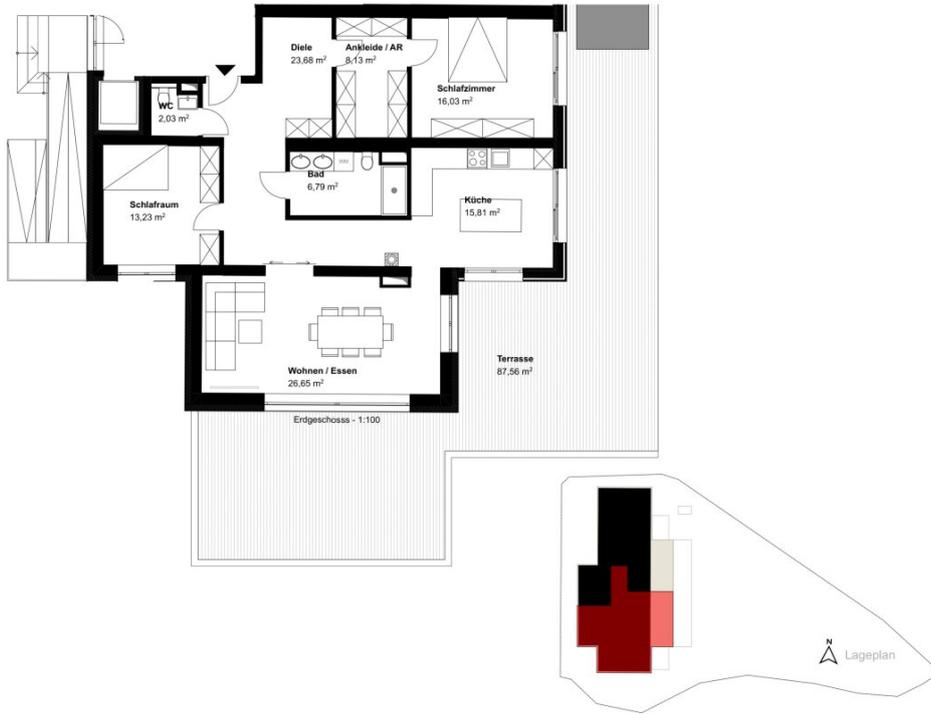
## LAIM 9 Apartment GmbH



### Laimstraße 9 TOP 2

Wohnung 2			
TOP	Geschoss	Raumnamen	Fläche
<b>Wohnung 2</b>			
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
		<b>8</b>	<b>104,78 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnung 2 Nebenfläche</b>			
EG		Garten	153,15
EG		Terrasse	42,75
		<b>2</b>	<b>195,90 m<sup>2</sup></b>
		<b>10</b>	<b>300,68 m<sup>2</sup></b>





## LAIM 9 Apartment GmbH



### Laimstraße 9 TOP 1

Wohnung 1			
TOP	Geschoss	Raumnamen	Fläche
<b>Wohnung 1</b>			
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
			<b>8</b>
			<b>112,35 m²</b>
<b>Wohnung 1 Nebenfläche</b>			
EG		Garten	262,59
EG		Terrasse	87,56
			<b>2</b>
			<b>350,15 m²</b>

Joseph-Messner-Straße 22/2  
 5020 Salzburg

0664/4215038  
 Laim\_9@gmx.at



Obergeschoss 02 - 1:150



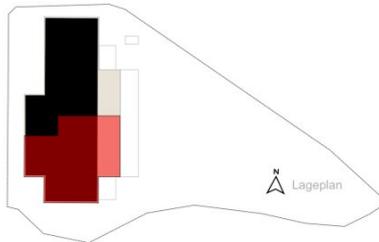
Dachdraufsicht - 1:150



Obergeschoss 01 - 1:100

**Wohnung 6 Nebenfläche**

DG	Balkon	17,52
DG	Begrünung	3,97
DG	Begrünung	4,70
DG	Dachterrasse	16,62
DG	Podest	0,91
DG	Terrassen AR	2,38
2.OG	Balkon	1,88
2.OG	Balkon	9,36
2.OG	Balkon	19,91
2.OG	Begrünung	3,42
2.OG	Balkon	9,46
<b>11</b>		<b>92,22 m²</b>



Ausstellung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne und WC - und Gartengestaltung ist nicht verbindlich. Die Liefer- und Montagebedingungen sind im Eintragsprotokoll festzulegen. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und bauliche Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Ab- und Änderungplanung ändern. Maßstab ist der Kaufvertrag. Fotos sind Symbolfotos.

**LAIM 9 Apartment GmbH**

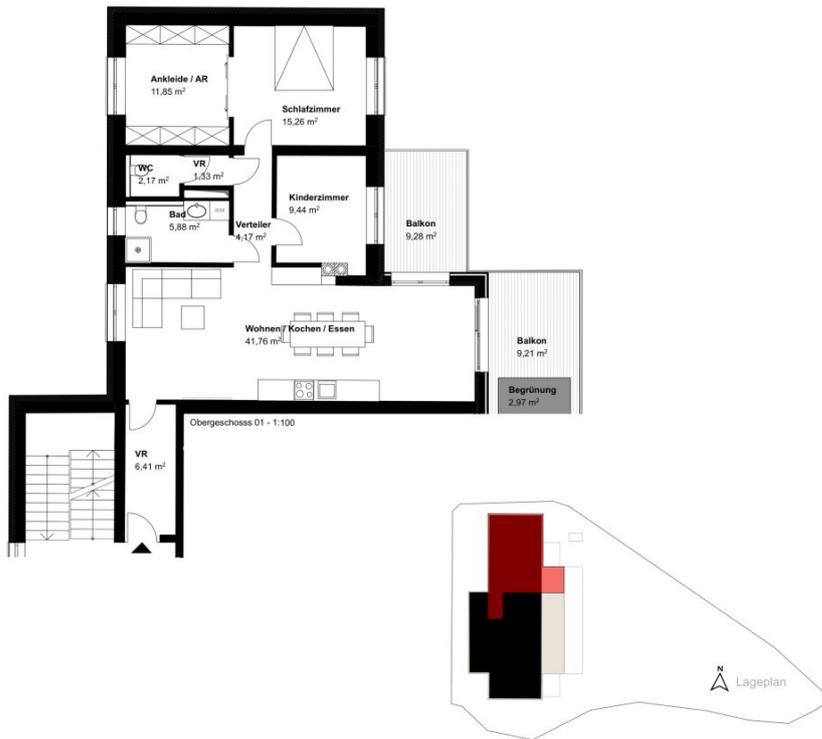


**Laimstraße 9  
TOP 6**

Wohnung 6			
TOP	Geschoss	Raumnamen	Fläche
<b>Wohnung 6</b>			
	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	Infarot	1,55
	2.OG	Küche	30,93
	2.OG	Kühlr.	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
	<b>16</b>		<b>176,68 m²</b>

Joseph-Messner-Straße 22/2  
5020 Salzburg

0664/4215038  
Laim\_9@gmx.at



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

## LAIM 9 Apartment GmbH



### Laimstraße 9 TOP 5

Wohnung 5			
TOP	Geschoss	Raumnamen	Fläche
<b>Wohnung 5</b>			
1.OG		Ankleide / AR	11,85
1.OG		Bad	5,86
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
			<b>9</b>
			<b>98,27 m²</b>
<b>Wohnung 5 Nebenfläche</b>			
1.OG		Balkon	9,21
1.OG		Balkon	9,28
1.OG		Begrünung	2,97
			<b>3</b>
			<b>21,46 m²</b>
			<b>12</b>
			<b>119,73 m²</b>

Joseph-Messner-Straße 22/2  
5020 Salzburg

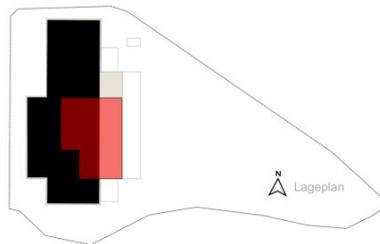
0664/4215038  
Laim\_9@gmx.at

## LAIM 9 Apartment GmbH



Laimstraße 9  
TOP 4

Wohnung 4			
TOP	Geschoss	Raumnamen	Fläche
<b>Wohnung 4</b>			
	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
	<b>7</b>		<b>83,33 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnung 4 Nebenfläche</b>			
	1.OG	Balkon	28,25
	1.OG	Begrünung	2,97
	1.OG	Begrünung	2,97
	<b>3</b>		<b>34,19 m<sup>2</sup></b>



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

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 Wohntraum und fangen Sie an zu leben, wo andere Urlaub machen.

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

Die Dachterrassen-Wohnung **Top 7** ist ca. 120 m<sup>2</sup> groß, wir haben zwei Schlafzimmer, ein Bad mit separatem WC, eine offene Küche, sowie den hellen Wohnraum mit Ausgang auf die 70 m<sup>2</sup> grosse Dach-Terrasse 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