

**DAS LILIENQUARTIER 23 | € 20.000,00 Aktion &  
Provisionsfrei | Reihenhaus mit Garten & bis zu 6 Zimmern  
- 'VIERZEHN B'**



**Objektnummer: 6798/246**

**Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5204 Straßwalchen
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	38,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	47,08 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	25,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,79
<b>Kaufpreis:</b>	625.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis inkl. 1x Carport- 1x Außenstellplatz.

### Provisionsangabe:

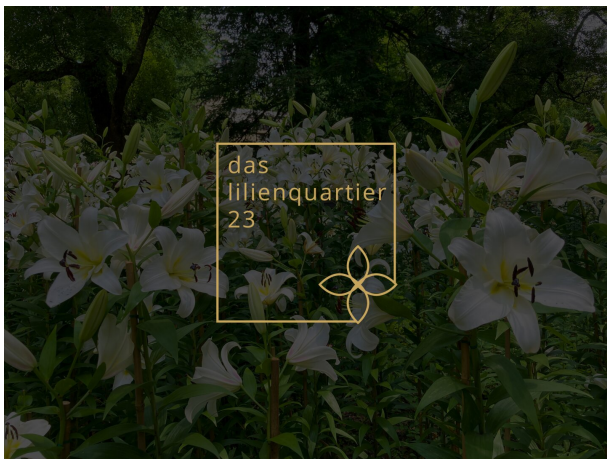
Provisionsfrei für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner









das lilienquartier 23

1 - 2	Wachsende Familien	Jungfamilien	Kinderreiche Familien
€ 52.000,-	€ 62.000,-	€ 72.000,-	€ 80.000,-

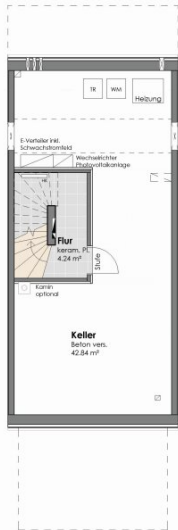
+

PROVISIONSFREI

\*Der Erhalt und die Höhe einer Subjektiven Wohnaufwertung hängt von deren Verfügbarkeit und den persönlichen Voraussetzungen ab. Nähere Informationen zur Wohnaufwertung erhalten Sie hiermit.

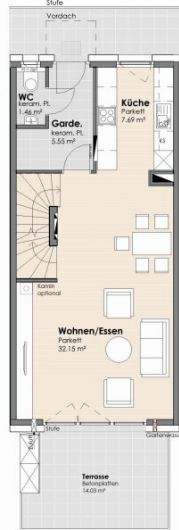
# Mittelreihenhaus VIERZEHN B

das  
lilienquartier  
23



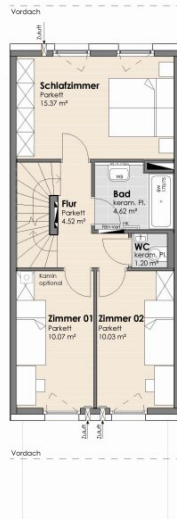
**KELLERGECHOSS**

KG	Flur	4,24 m <sup>2</sup>
	Keller	42,84 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	<b>47,08 m<sup>2</sup></b>



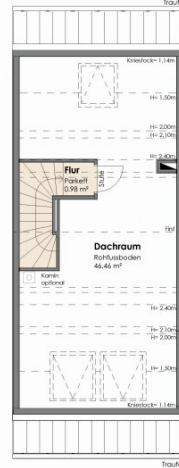
**ERDGECHOSS**

EG	Wohnen/ Essen	32,15 m <sup>2</sup>
	Küche	7,69 m <sup>2</sup>
	Garderobe	5,55 m <sup>2</sup>
	WC	1,46 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	<b>46,85 m<sup>2</sup></b>



**OBERGECHOSS**

OG	Schlafzimmer	15,37 m <sup>2</sup>
	Bad	4,62 m <sup>2</sup>
	WC	1,20 m <sup>2</sup>
	Flur	4,52 m <sup>2</sup>
	Zimmer 01	10,07 m <sup>2</sup>
	Zimmer 02	10,03 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	<b>45,91 m<sup>2</sup></b>



**DACHGECHOSS**

DG	Flur	0,98 m <sup>2</sup>
	Dachraum	46,46 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	<b>47,44 m<sup>2</sup></b>

M 1:100  
0,5 1,0 2,0 3,0



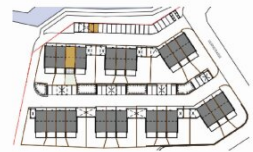
## Reihenhaus 14b

Bezeichnung	Fläche
Erdgeschoß	46,85 m <sup>2</sup>
Obergeschoß	45,91 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	92,76 m <sup>2</sup>

Dachgeschoß unausgebaut	47,44 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	140,20 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	47,08 m <sup>2</sup>

Gebäude	60,95 m <sup>2</sup>
Terrasse	14,03 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	38,00 m <sup>2</sup>
Eingangspodest	8,02 m <sup>2</sup>
Stellplätze/ Carport	27,00 m <sup>2</sup>
Parzellengröße	148,00 m <sup>2</sup>

## Übersichtsplan



BEI DIESER PLANLICHEN ABILDUNG  
HANDELT ES SICH UM EINE SCHEMATISCHE  
DARSTELLUNG; GÜLTIG IST DAS NATURMASS;  
DIE MÖBLIERUNG IST VORSCHLAG DES  
BAUTRÄGERS UND NICHT IM KAUFPREIS ENTHALTEN.

Stand 29.01.2025

# Objektbeschreibung

## DAS LILIENQUARTIER 23 in Straßwalchen

### Neubau-Mittelreihenhaus VIERZEHN B mit tollem Garten, Carport und bis zu 6 Zimmern.

Das Mittelreihenhaus mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem Garten mit Terrasse und Carport bietet alles was eine Familie zum Glück braucht: Großzügige Fensterflächen schaffen helle, lichtdurchflutete Wohnräume. Der Garten mit Terrasse erweitert das Wohnangebot und lädt zum Entspannen, Gärtnern, Feiern und Spielen ein. Das Dachgeschoss ist voll ausbaufähig und individuell gestaltbar – ideal für ein Elternschlafzimmer mit Bad, Büro, Hobbyraum oder Gästezimmer. Der große Keller bietet ausreichend Stauraum und Platz für Hobby, Sport und Wellness. Sonderwünsche sind je nach Bauphase möglich: z.B. ein größeres Badezimmer, Kachelofen oder ein ausgebautes Dachgeschoss. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach senkt die Energiekosten und sorgt für energieeffizientes Wohnen in Kombination mit Fernwärme und der Fußbodenheizung. Für Ihre PKWs stehen ein Carport- und ein Außenstellplatz zur Verfügung, mit Vorbereitung für E-Mobilität (Leerverrohrung).

Auf der Wohnfläche können inklusive dem ausbaubaren Dachgeschoss **bis zu 6 Zimmer** entstehen.

Jetzt hohe Salzburger Wohnbauförderung sichern mit bis zu EUR 80.000,00 Einmalzuschuss!\*

### Highlights auf einen Blick

- Bis zu 6 Zimmer möglich
- Vollunterkellert
- Ausbaubares Dachgeschoss
- Garten mit Südausrichtung
- 2 PKW-Stellplätze

- Neue ansprechende Wohnsiedlung

### **Besondere Ausstattungsmerkmale**

- Ausbaubares Dachgeschoss
- Fußbodenheizung
- Eichen-Parkettboden
- Überdachter Eingang
- Vorbereitung für Raffstore
- Gerätebox auf der Terrasse
- Photovoltaikanlage am Dach
- PKW-Stellplätze: Leerverrohrung für E-Mobilität

### **Voraussichtliche Bauzeit**

? Baustart 2025 erfolgt!

? voraussichtliche Übergabe: Bis 31.12.2026

### **Jetzt clever sparen**

- Aktuell Sonderaktion mit € 20.000,00 Rabatt!
- Das Reihenhaus wird provisionsfrei verkauft!

- Jetzt wieder hohe Salzburger Wohnbauförderung sichern!\*

**Lassen Sie sich den Zauber des Neubeginns nicht entgehen und machen Sie diese Immobilie zu Ihrem neuen Zuhause!**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### **Ihr Team Schnitzhofer**

Alle noch verfügbaren Reihenhäuser des Projektes finden Sie auf unserer Website unter:  
[www.schnitzhofer-stilvoll.at](http://www.schnitzhofer-stilvoll.at)

Sehr gerne zeigen wir Ihnen Details des Projektes vor Ort am Grundstück und bei uns im Büro.

### **Rechtlicher Hinweis**

*Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenen Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich. Die Pläne können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Zwischenverkauf, Irrtum und Fehler vorbehalten. Bei den gezeigten Bildern handelt es sich um Visualisierungen, die tatsächliche Ausführung kann davon abweichen. Die Bilder enthalten Sonderausstattung, Einrichtungsgegenstände wie Küchen und Möbel sind nicht inbegriffen! Es können nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namen, E-Mail-Adresse und Telefonnummer verarbeitet werden! \*Der Erhalt und die Höhe einer Salzburger Wohnbauförderung hängt von deren Verfügbarkeit und den persönlichen Voraussetzungen ab.*

### **Noch nicht das Passende gefunden?**

Kein Grund zur Sorge – **Willkommen beim Schnitzhofer. Selection.**

Mit unserem diskreten Suchservice erhalten Sie Zugang zu **ausgewählten Off-Market-Immobilien** und werden über neue, passende Objekte **exklusiv vor allen anderen** informiert.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap