

# **Topmodernes Zweifamilienhaus mit 7 Zimmern in Bestlage St. Martin a. Tennengebirge**



Kleinod St. Martin

**Objektnummer: 1714/64**

**Eine Immobilie von Immobilienkontor Mag. Theresa-Maria  
Höhener e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                         |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5522 Sankt Martin am Tennengebirge |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 282,69 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                                  |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                  |
| <b>WC:</b>                           | 3                                  |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 3                                  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                  |
| <b>Garten:</b>                       | 356,88 m <sup>2</sup>              |
| <b>Keller:</b>                       | 37,78 m <sup>2</sup>               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a   |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,64                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 979.000,00 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                    |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Theresa-Maria Höhener**

Immobilienkontor Mag. Theresa-Maria Höhener e.U.  
Wasserfeldstraße 10  
5102 Anthering





**Dipl.-Ing. Christian Lidl**  
 Ingenieurbüro für Vermessungswesen  
 Allgemein berufen und gerichtlich zertifizierter  
 Sachverständiger für Vermessungswesen und  
 Höhenmessung - Photogrammetrie

office@vermessung.lidl.at | www.vermessung.lidl.at

5020 Salzburg  
 Amersbachstraße 3/1  
 T: +43 662 654355

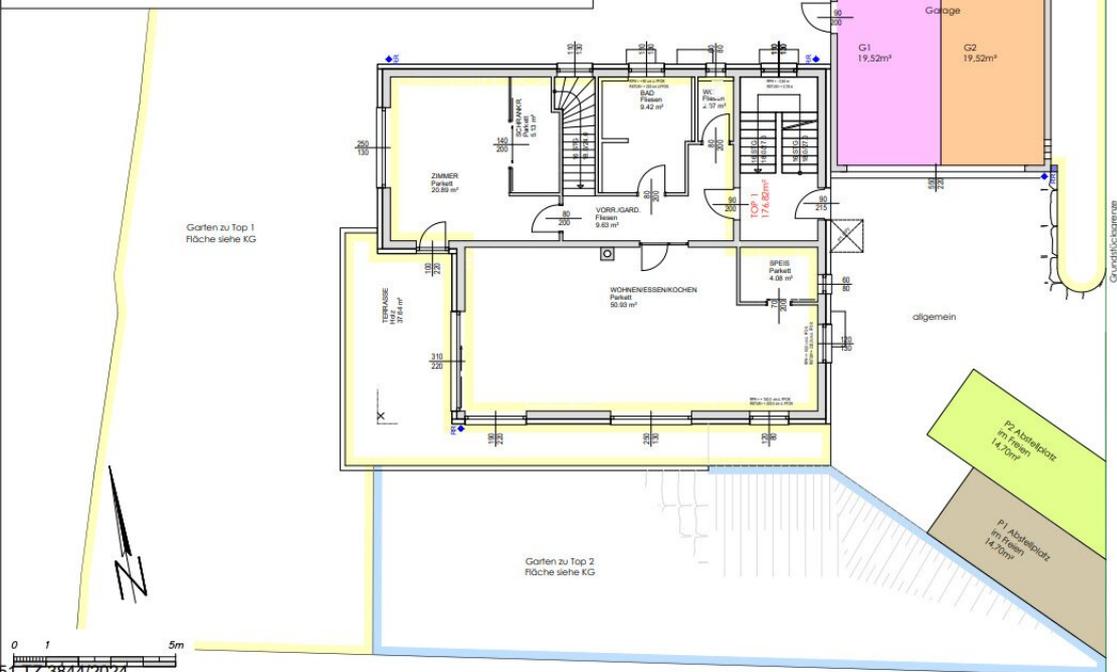
5210 Alldorf  
 Dr. Gernand-Platz/Reinle 11  
 T: +43 632 60119

4630 Bad Ischl  
 Trautner 24  
 T: +43 632 24486

**GEOMETER**  
**LIDL-ZTGmbH**  
 Gesellschaft für Vermessungswesen  
 Salzburg / Mondsee / Bad Ischl

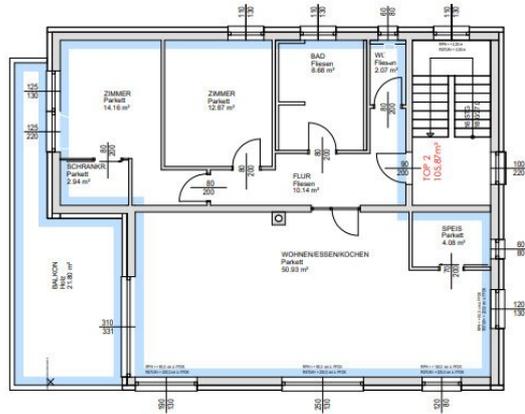
**GRUNDRISS ERDGESCHOSS**

Geschäftszahl: 10048      Katastralgemeinde: 55319 St. Martin      Maßstab: M 1:100



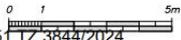
TOP 1  
TOP 2





TOP 1

TOP 2



BG 55  
2024.05.27  
10048\_DG.dwg

17.3844/2024

**Dipl.-Ing. Christian Lidl**  
 Ingenieurinstitut für Vermessungswesen  
 Allgemein bauweise und geschäftlich vernetzter  
 Sachverständiger für Vermessungswesen und  
 Höhenvermessung - Topföhrung

Offiziell gezeichnet durch: [www.vermessung.lidl.at](http://www.vermessung.lidl.at)

4820 Salzburg  
 Ammer-Ischgl-Str. 3/1  
 T: +43 662 864355

5110 Almtalweg  
 Du-Dammweg/Almtal-Str. 11  
 T: +43 6232 56014

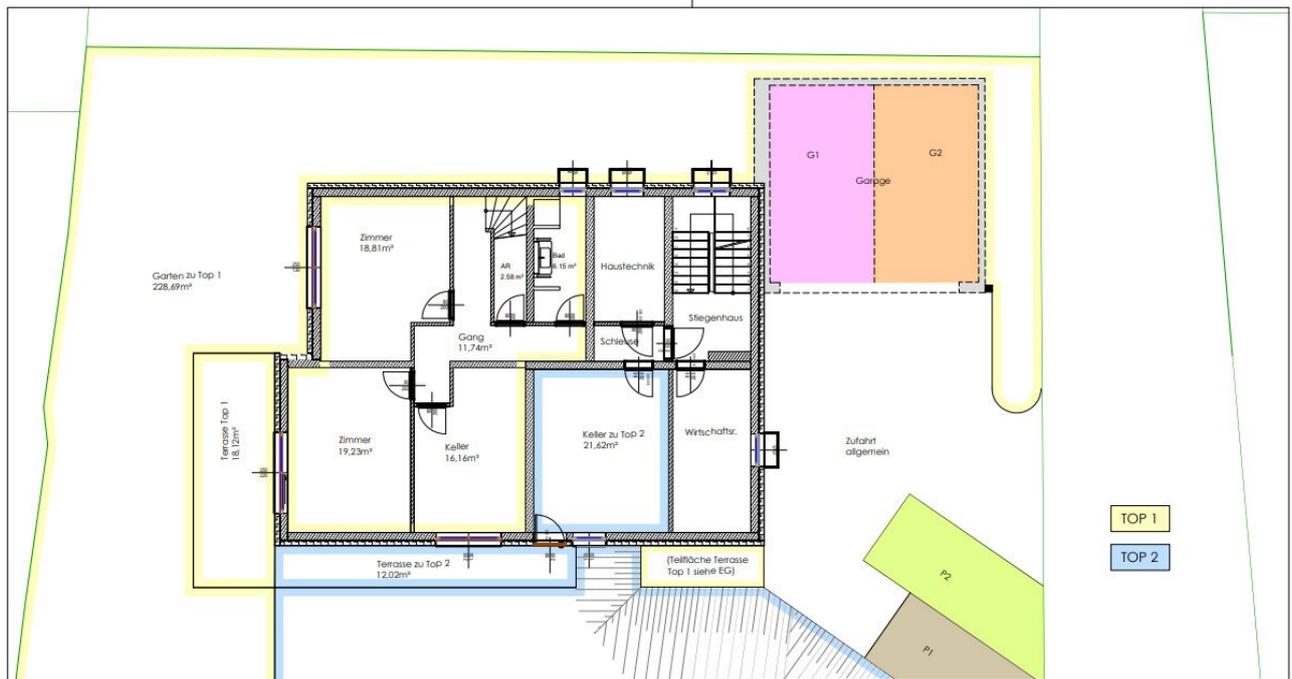
4820 Bad Ischl  
 Thurnwald Str.  
 T: +43 6132 24498

**GEOMETER**  
**LIDL-ZT GmbH**  
 Gesellschaft für Vermessungswesen

Salzburg / Mondsee / Bad Ischl

**GRUNDRISS OBERGESCHOSS**

Geschäftszahl: 10048  
 Katastralgemeinde: 55319 St. Martin  
 Maßstab: M 1:100



TOP 1

TOP 2


**GEOMETER**  
**LIDL-ZT GmbH**  
 Gesellschaft für Vermessungswesen  
 Salzburg · Mondsee · Bad Ischl  
 office@vermessung.kit.at · www.vermessung.kit.at  
 4820 Salzburg    4820 Mondsee    4820 Bad Ischl  
 Amros-Kap-Gasse 3/1    St-Gemond-Platz 11    Trossitz 21  
 T: +43 662 856305    T: +43 622 860140    T: +43 6132 26088

**GRUNDRISS KELLERGESCHOSS**

Geschäftszahl  
10048

Katastralgemeinde  
55319 St. Martin

Maßstab  
M 1:100

2024.05.29  
 10048\_KG.dwg



BG 55 TZ 3844/2024

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Sankt Martin am Tennengebirge, einem wahren Juwel im Salzburger Land. Dieses beeindruckende Zweifamilienhaus Baujahr 2016/2017 bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnen und der atemberaubenden Naturkulisse der umliegenden Berge.

Hier erwerben Sie nicht nur ein Haus, sondern einen Lebensraum für die ganze Familie und eine lukrative Investitionsmöglichkeit: bei Vermietung einer Einheit können Sie dauerhaft ausgezeichnete Einnahmen schaffen und damit entweder Teile Ihrer Finanzierung bestreiten bzw. ein schönes Zusatzeinkommen für die Zukunft einnehmen. Selbstverständlich bin ich Ihnen im Fall einer Vermietung behilflich.

Sie können bei diesem Objekt zu einem mehr als fairen Preis-Leistungsverhältnis ein topmodernes Zweifamilienhaus erwerben und ersparen sich den Stress und Nerven aufwand einer Baustelle. Einfach einziehen und wohlfühlen ist hier die Devise!

Auf einer großzügigen Wohnfläche von 282,69 m<sup>2</sup> erwarten Sie in den beiden parifizierten und getrennten Wohneinheiten insgesamt 7 helle und freundliche Zimmer, die Ihnen topausgestattet und energietechnisch auf dem neuesten Stand (Luftwärmepumpe) vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten:

**Top 1** mit ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über zwei Ebenen: In der Erdgeschosebene befindet sich der XL-Wohn-Koch-Essbereich mit über 50 m<sup>2</sup> und extra Speis, eine tolle Terrasse mit ca. 38 m<sup>2</sup>, ein ca. 21 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit Schrankraum, ein Bad mit Fenster, Dusche, Badewanne und WC sowie ein separates Gäste-WC.

In der über einen internen Treppenabgang verbundenen Gartenebene befinden sich zwei Zimmer mit je ca. 19 m<sup>2</sup>, ein weiterer ca. 16 m<sup>2</sup> Raum mit Tageslicht, ein Bad mit Dusche und WC sowie ein Abstellraum. Hier können sich Kinder, Gäste oder Pflegepersonal sehr wohl fühlen und sind unabhängig.

**Top 2** im Obergeschoss ist über ein zentrales Stiegenhaus erreichbar, ist eine separate Wohneinheit (die natürlich für eine Großfamilie integriert werden könnte) und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup>, die sich auf einen über 50m<sup>2</sup> großen Wohn-Koch-Essbereich mit separater Speis, großen Balkon mit ca. 22 m<sup>2</sup>, zwei mögliche Schlafzimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup> und 14 m<sup>2</sup>, eines davon mit Schrankraum, Bad mit Fenster, Wanne und Dusche, sowie ein separates WC verteilen. Über einen eigenen Ein-/Ausgang im Gartengeschoss gehört eine Terrasse mit ca. 12 m<sup>2</sup>, ein Garten mit ca. 128 m<sup>2</sup> und ein großer Keller mit ca. 22 m<sup>2</sup> zu dieser Wohneinheit.

Der Garten und die Terrassen laden dazu ein, die Sonne und die frische Bergluft in vollen Zügen zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im Garten

entspannen oder auf einer der Terrassen den beeindruckenden Ausblick auf die umliegenden Berge und die grünen Wiesen genießen. Diese Oase der Ruhe ist der perfekte Rückzugsort für Naturliebhaber und Familien.

Die modernen Badezimmer mit hochwertigen Fliesen sind und so wie die Wohnräume mit Fußbodenheizung ausgestattet. Hier finden Sie alles, was Sie für Ihr tägliches Wohlbefinden benötigen: eine Badewanne für entspannende Momente, sowie eine Dusche für den schnellen Start in den Tag. Alle Bäder verfügen zudem über Fenster, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen.

Die beiden großzügigen offen gestalteten Einbauküchen mit direkt angrenzender praktischer Speis sind das Herzstück der Wohneinheiten und bieten Ihnen die Möglichkeit, kulinarische Meisterwerke zu kreieren.

Die Holzöfen in den Wohnbereichen sorgen für eine behagliche Atmosphäre an kalten Winterabenden und laden zu gemütlichen Stunden mit der Familie oder Freunden ein.

Zusätzlich stehen Ihnen zwei Garagen und zwei Stellplätze zur Verfügung, die Ihnen und Ihren Gästen ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten.

**Fazit: Ob als großzügiges Einfamilienhaus, als Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten – hier sind Ihren Wohnträumen keine Grenzen gesetzt.**

Durch die intelligent vorausschauende Planung der Errichter ist auch der Einbau eines Liftes vorbereitet und möglich, um Barrierefreiheit zu schaffen.

Die Lage in Sankt Martin am Tennengebirge ist sowohl für Naturliebhaber als auch für Sportbegeisterte ideal. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, von Wanderungen in den Bergen bis hin zu Skifahren im Winter. Gleichzeitig profitieren Sie von der guten Anbindung an die Städte Salzburg und Bad Ischl, die mit einer Vielzahl an kulturellen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten aufwarten.

Dieses Mehrfamilienhaus in Sankt Martin am Tennengebirge vereint modernen Wohnkomfort mit einem Hauch von alpinem Lebensstil. Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus Platz, Design und idyllischer Lage begeistern.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!**

**Bei Fragen zur Finanzierung stehe ich Ihnen gerne beratend und behilflich zur Seite.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.