

**DAS LILIENQUARTIER 23 | Wohnbauförderung &  
Provisionsfrei | Neubau-Reihenhaus - 'ZWÖLF B' | Bis zu 6  
Zimmer, 2 Parkplätze & Vollunterkellert**



**Objektnummer: 6798/314**

**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>	140,10 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	33,00 m²
<b>Keller:</b>	47,08 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	25,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,79
<b>Kaufpreis:</b>	619.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis inkl. 2 Außenstellplätzen

### Provisionsangabe:

Provisionsfrei für den Käufer!

## Ihr Ansprechpartner









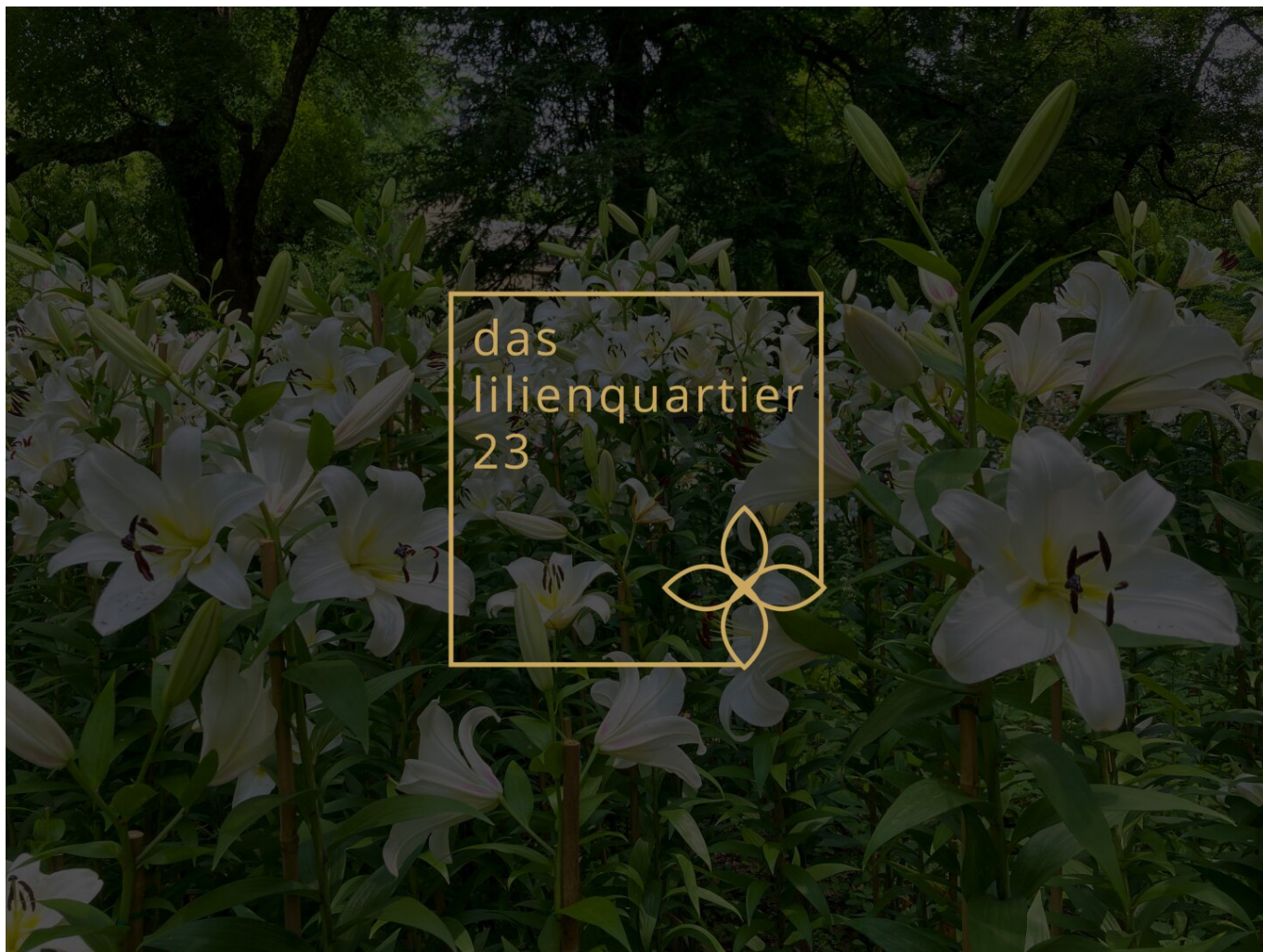
das lilienquartier 23

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

PROVISIONSFREI

\*Der Erhalt und die Höhe einer Salzburger Wohnbauförderung hängt von deren Verfügbarkeit und den persönlichen Voraussetzungen ab. Weitere Informationen zur Wohnbauförderung erhalten Sie von uns.





 **SCHNITZHOFFER**  
IMMOBILIEN

Wenn Dein Haus  
zum Lieblingsplatz  
wird ...

Dann steckt Schnitzhofer  
Immobilien dahinter.

Stilvoll.  
Salzburg.  
Schnitzhofer.





Mittelreihenhaus ZWÖLF B

das  
lilienquartier  
23



Reihenhaus 12b

Bezeichnung	Fläche
Erdgeschoß	46.85 m²
Obergeschoß	45.81 m²
Wohnfläche gesamt	92.66 m²

Dachgeschoß unausgebaut	47.44 m²
Gesamfläche	140.10 m²
Kellergeschoß	47.08 m²

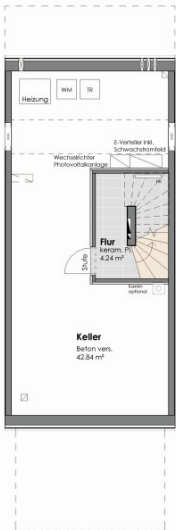
Gebäude	60.95 m²
Terrasse	14.03 m²
Gartenfläche	33.00 m²
Grünfläche	10.50 m²
Eingangspodest	8.02 m²
Stellplätze	25.50 m²
Parzellengröße	152.00 m²

Übersichtsplan



BEI DIESER PLANLICHEN ABBILDUNG  
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



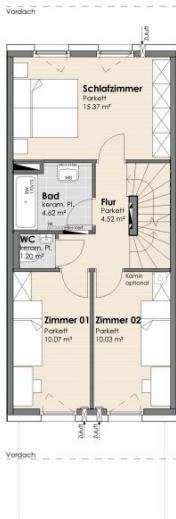
KELLERGESCHOSS

KG	Flur	4.24 m²
	Keller	42.84 m²
	Gesamt	47.08 m²



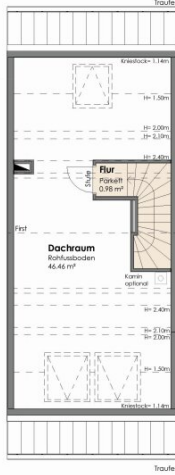
ERDGESCHOSS

EG	Wohnen/ Essen	32.15 m²
	Küche	7.69 m²
	Garderobe	5.55 m²
	WC	1.46 m²
	Gesamt	46.85 m²



OBERGESCHOSS

OG	Schlafzimmer	15.37 m²
	Bad	4.62 m²
	WC	1.20 m²
	Flur	4.52 m²
	Zimmer 01	10.07 m²
	Zimmer 02	10.03 m²
	Gesamt	45.81 m²



DACHGESCHOSS

DG	Flur	0.98 m²
	Dachraum	46.46 m²
	Gesamt	47.44 m²

M 1:100

0.5 1.0 2.0 3.0



# Objektbeschreibung

## DAS LILIENQUARTIER 23 in Straßwalchen

### Neubau-Mittelreihenhaus mit tollem Garten, 2 Parkplätzen und bis zu 6 Zimmern.

Das Mittelreihenhaus mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem Südgarten mit Terrasse und 2 PKW-Stellplätzen 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, ausgebauten Dachgeschoss. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach senkt die Energiekosten und sorgt für energieeffizientes Wohnen in Kombination mit Fernwärme und Fußbodenheizung. Für Ihre PKWs stehen zwei Stellplätze, mit Vorbereitung für E-Mobilität (Leerverrohrung) zur Verfügung.

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

Hohe Salzburger Wohnbauförderung mit bis zu € 80.000,00 Einmalzuschuss möglich.\*

### Highlights auf einen Blick

- Bis zu 6 Zimmer möglich
- Vollunterkellert
- Ausbaubares Dachgeschoss
- Garten mit Südausrichtung
- 2 Parkplätze
- 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: 2026

## **Jetzt clever sparen**

Das Reihenhaus wird provisionsfrei verkauft!

Jetzt wieder sparen mit der Salzburger Wohnbauförderung!\*



**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-immobilien.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 vollständige 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. Secret. Service.**

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