

**Ein Ort für Körper, Geist und Seele**



**Objektnummer: 1081/3405**

**Eine Immobilie von s Real Immobilien Gugganig e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5760 Saalfelden am Steinernen Meer      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2018                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 89,66 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,67                                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 740.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gugganig Immobilien e.U.

Gugganig Immobilien e. U.  
Johannesplatz 6  
9900 Lienz

T +435 0100 - 33590





## Objektbeschreibung

Inmitten der imposanten Bergkulisse des Steinernen Meeres erwartet Sie ein Zuhause, das Eleganz, Komfort und Lebensqualität auf höchstem Niveau vereint. Diese außergewöhnliche Neubauwohnung (Baujahr 2018) in Saalfelden am Steinernen Meer präsentiert sich in makellosem Zustand und beeindruckt durch ihr stilvolles Design, energieeffiziente Technik und eine Wohnatmosphäre, die sofort zum Ankommen einlädt.

Mit einer Wohnnutzfläche von rund 90 m<sup>2</sup> bietet diese 4-Zimmer-Wohnung ein perfekt abgestimmtes Raumkonzept für anspruchsvolle Lebensstile. Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich über raumhohe Fensterfronten zum sonnigen Balkon (ca. 30,5 m<sup>2</sup>) – ein herrlicher Platz für entspannte Stunden mit Blick auf die umliegende Bergwelt. Im Winter reicht der Fernblick südlich bis zum Kitzsteinhorn und westlich bis zum Kitzbüheler Horn – ein alpines Panorama, das seinesgleichen sucht. Die maßgefertigte Einbauküche mit edlen Steinoberflächen sowie zahlreiche Tischlermöbel aus massivem Holz verleihen der Wohnung eine warme, natürliche Note und unterstreichen den hochwertigen Charakter des gesamten Interieurs. Auch der Ess- und Couchtisch sind im gleichen Material- und Designkonzept gefertigt und sorgen für ein harmonisches Gesamtbild.

Drei weitere helle Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das stilvolle Badezimmer sowie der großzügige Eingangsbereich runden das stimmige Raumkonzept perfekt ab.

Ein besonderes Highlight ist das moderne, biorhythmisches steuerbare Lichtkonzept, das den natürlichen Tagesverlauf unterstützt und so das körperliche und seelische Wohlbefinden fördert – für bessere Schlafqualität und mehr Energie im Alltag. Ein Zuhause, das aktiv zur Gesundheit beiträgt.

Die moderne Luftwärmepumpe und die hochwertige Gebäudehülle schenken dieser Wohnung nicht nur ein wohliges, ausgeglichenes Raumklima – sie sorgen auch für extrem niedrige Betriebskosten, die Monat für Monat spürbare Leichtigkeit in Ihren Alltag bringen. Ein entscheidender Vorteil, der diese Wohnung nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch besonders attraktiv macht.

Ein eigener Autoabstellplatz mit Wallbox ermöglicht das komfortable Laden Ihres Elektrofahrzeugs – ein durchdachtes Detail, das Funktionalität und Nachhaltigkeit elegant verbindet.

Ein Zuhause, das Nachhaltigkeit, Qualität und Zukunftsfähigkeit nicht nur verspricht, sondern in jedem Detail spürbar lebt – Werte, die hier mit beeindruckender Konsequenz und Liebe zum Anspruch verwirklicht wurden.

**Neugierig geworden? Dann freuen wir uns von Ihnen zu hören.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap