

# Baubewilligung erteilt! - Leistbares Wohnen, die wahrscheinlich günstigsten Neubauwohnungen Salzburgs!



NORDOSTANSICHT



SÜDOSTANSICHT

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

mekoL Design  
13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172, 173/1  
IM 1:100  
PNr. 340 031 100 23  
17.02.2025  
Zus. Gepl. u. Arch. HINTERSEE HINTERSEE 2023/24

**Objektnummer: 2203**  
**Eine Immobilie von My Stars GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hintersee
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5324 Hintersee
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	100,05 m <sup>2</sup>
Keller:	8,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,62
Kaufpreis:	314.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.362,93 €
Provisionsangabe:	

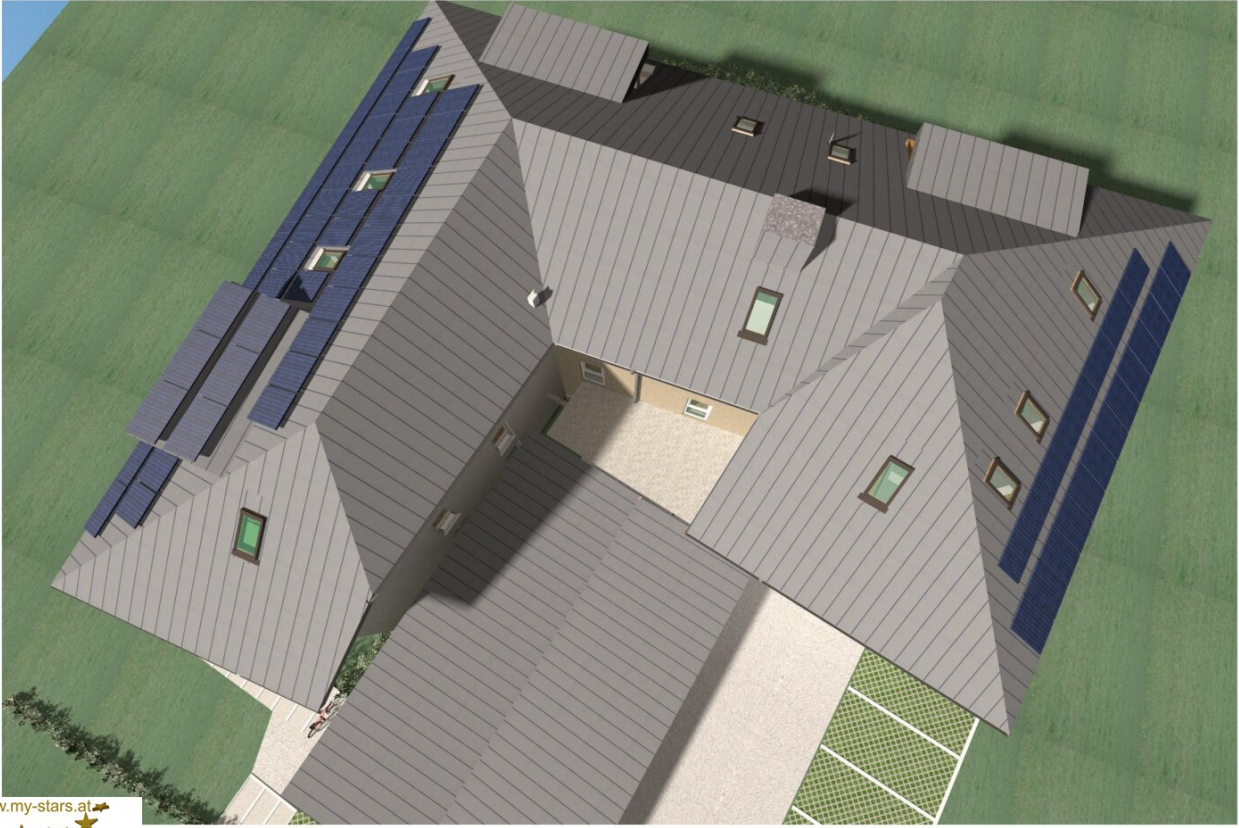
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Hartl**

My Stars GmbH, Immobilienkanzlei, Firmengruppe



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

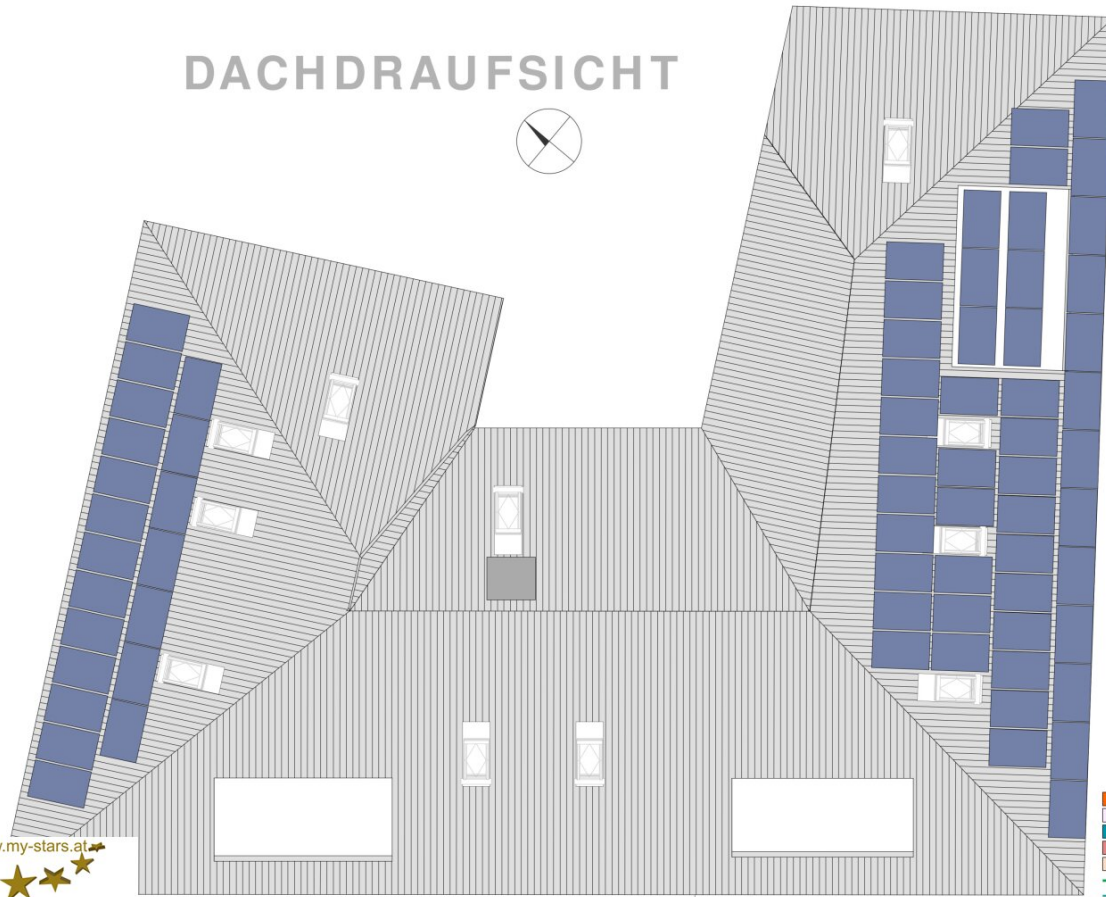
mekal Design  
 13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172, 173/1  
 08.07.2025 PNr. 340 ER 042.000.34



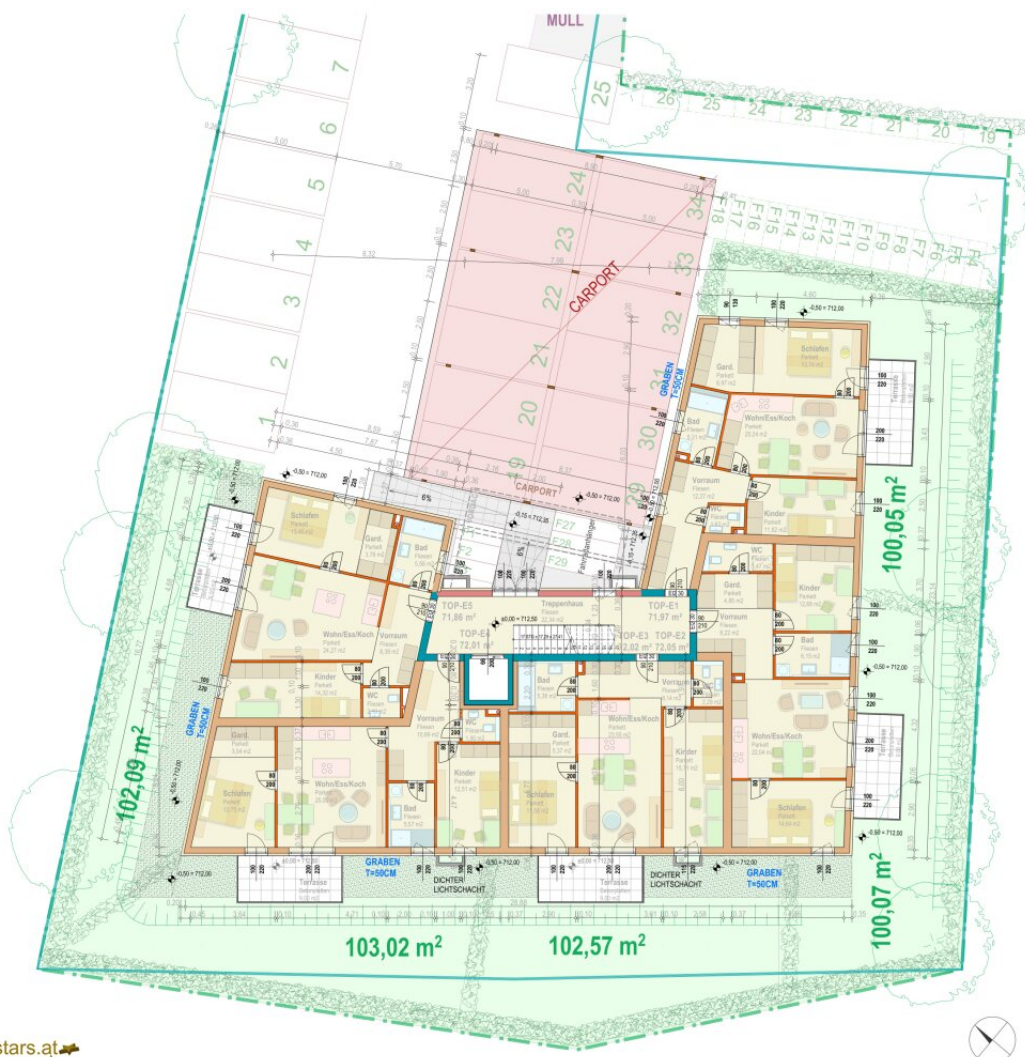
www.my-stars.at  
**M4**  
**STARS** GmbH

13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172, 173/1  
 mekal Design  
 08.07.2025 PNr. 340 ER 042.000.34

# DACHDRAUFSICHT

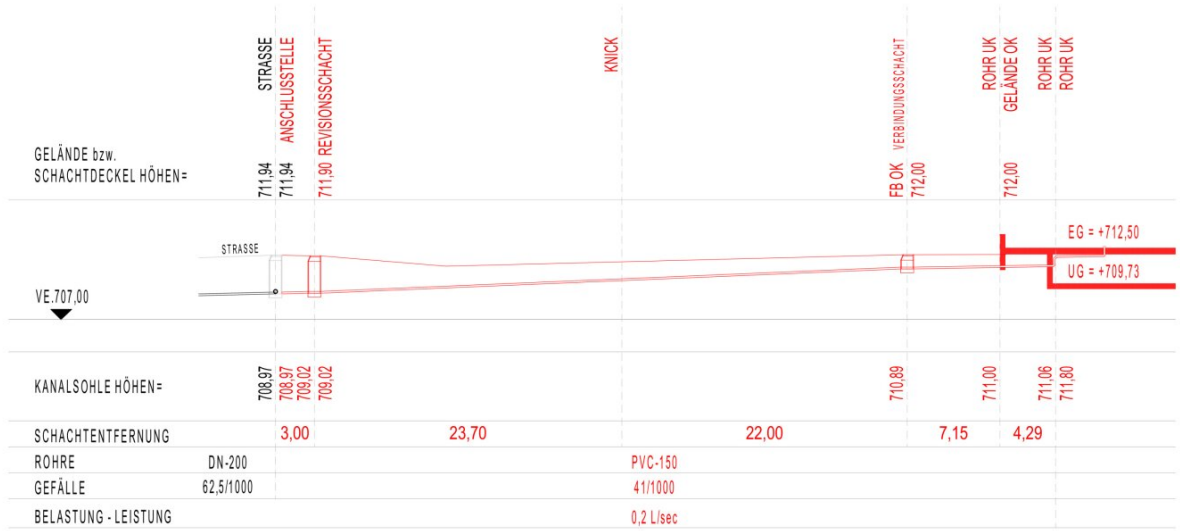


- GK WAND
- DÄMMUNG XPS
- BETON - BEWEHRT
- ZIEGEL
- HOLZ
- GRUNDGRENZE
- BAUPLATZGRENZE



# ERDGESCHOSS

- LEGENDE:
- █ GK WAND
  - █ DÄMMUNG XPS
  - █ BETON - BEWEHRT
  - █ ERDEB.
  - █ HOLZ
  - █ GRUNDGRENZE
  - █ BAUPLATZGRENZE

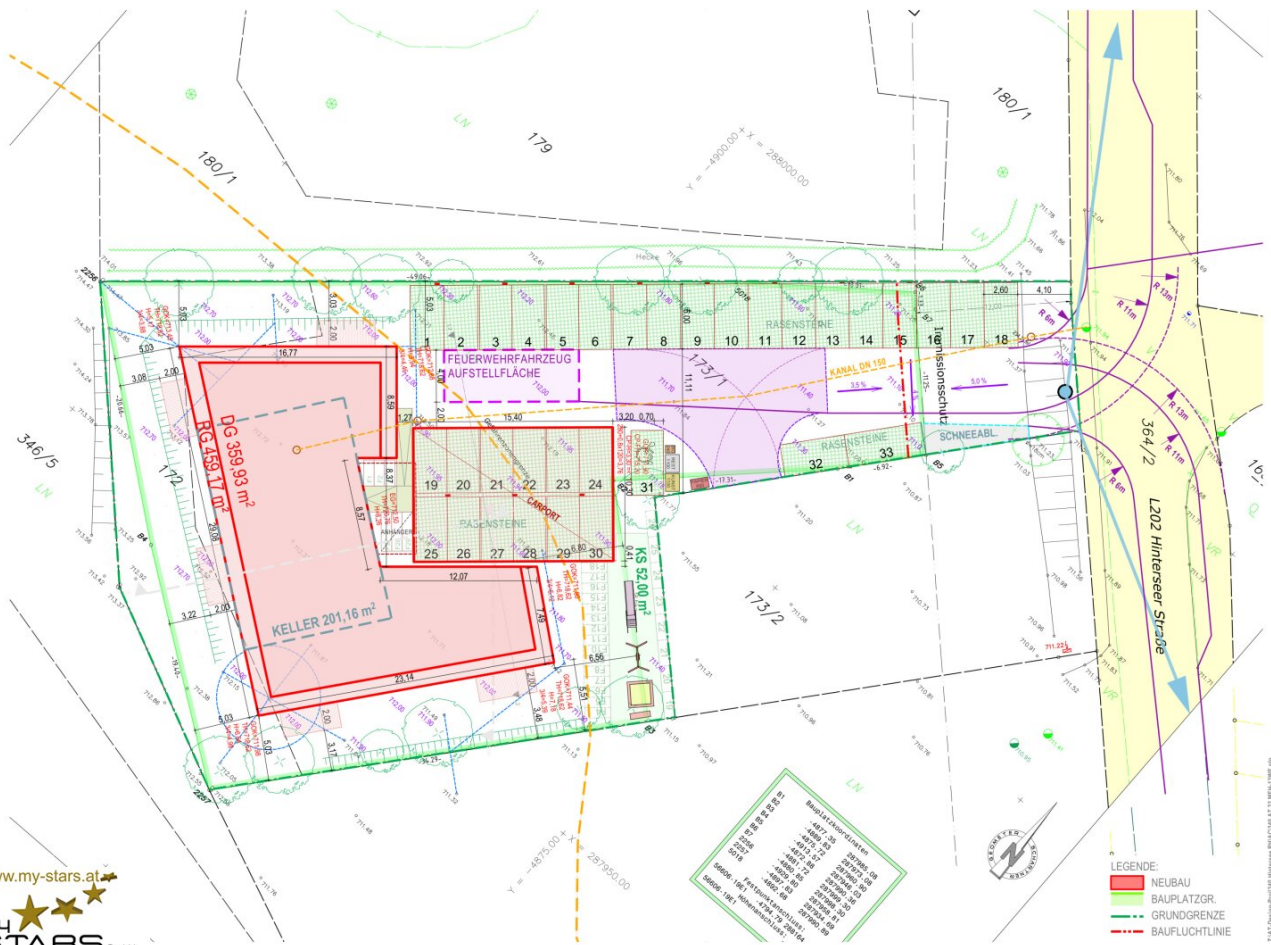


KANAL-HÖHENSCHNITT M 1:250

- GK WAND
- DÄMMUNG XPS
- BETON - BEWEHRT
- ZIEGEL
- HOLZ
- GRUNDGRENZE
- BAUPLATZGRENZE







Bestandssituation

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31

Legende:

- NEUBAU
- BAUPLATZGR.
- GRUNDGRENZE
- BAUFLUCHTLINIE

www.my-stars.at



Digitale Katastralmappe

DKM Grundstücke

Umwelt

40-45

45-50

50-55

>=55

Vermessung

Bearbeiter:

Karte erstellt am: 17.04.2025

Koordinatensystem: BMN M31

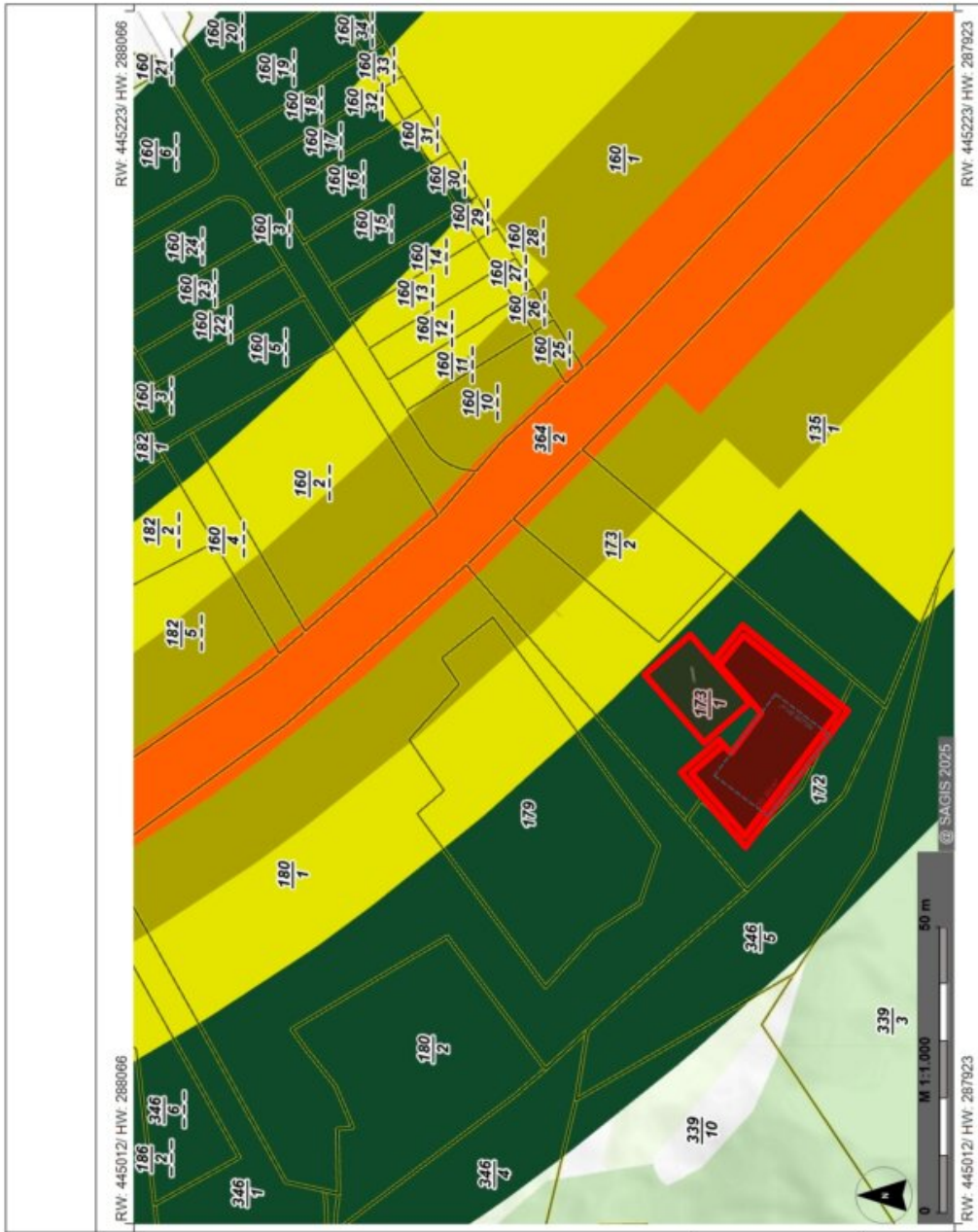
Quellen: SAOIS, LFRZ, BEV,

Österreichisches Adressregister

Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit

und Richtigkeit der Daten.

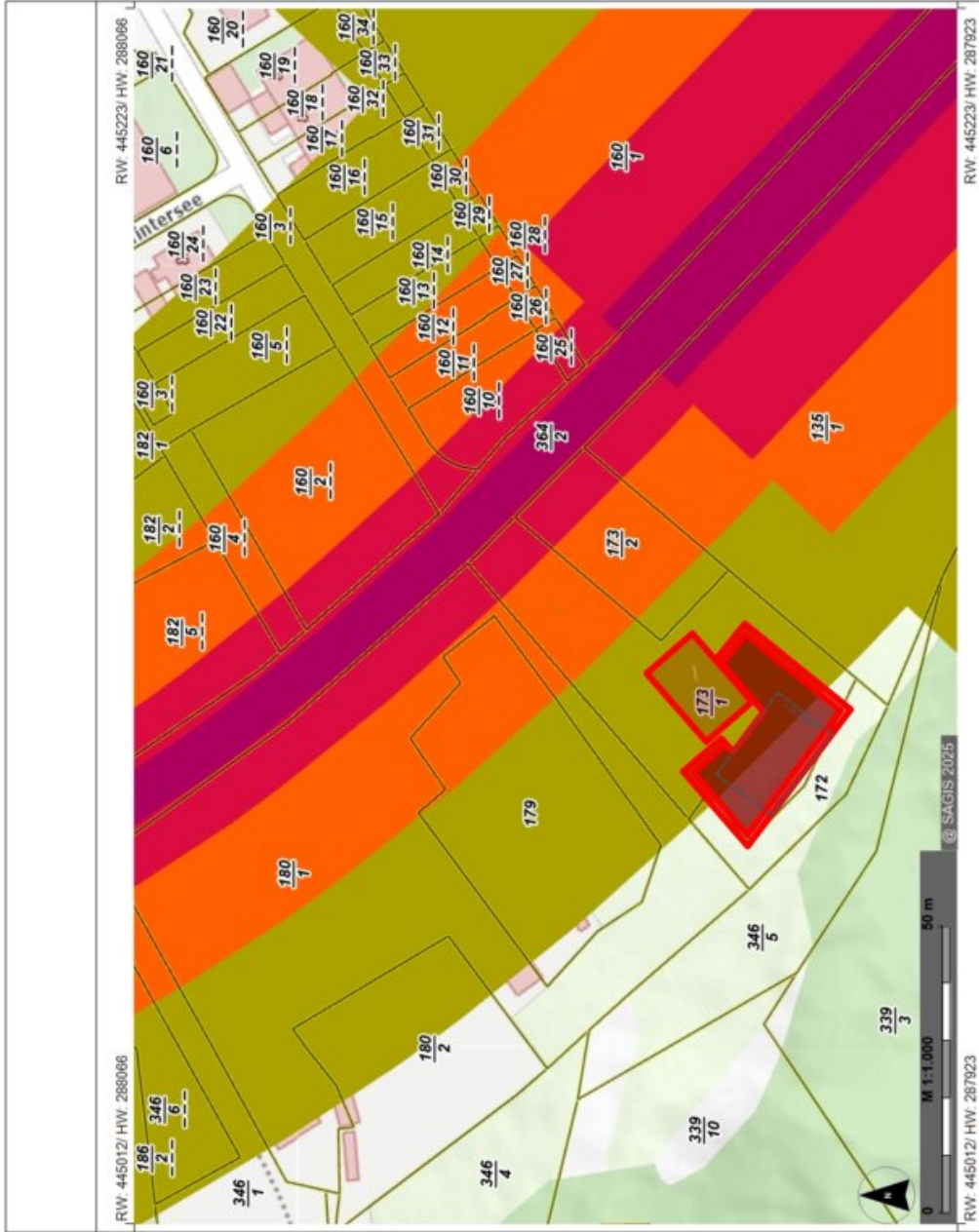


Z:\AT\Design\Proj\340 Hintersee RH\AC\340 AT 22\_MFH\13WE.pln

LÄRM NACHT M 1:1000  
06.07.2025 PNr. 340 ER 007 1000 34

13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172; 173/1







  
**OBERGESSCH**

- LEGENDE:
- GK WAND
  - DÄMMUNG XPS
  - BETON - BEWEHRT
  - ZIEGEL
  - HOLZ
  - GRUNDGRENZE
  - BAUPLATZGRENZE



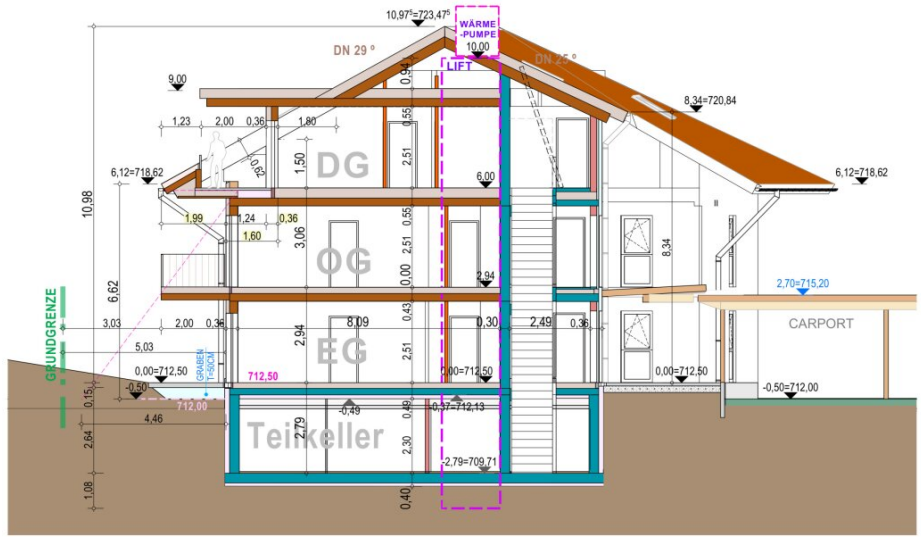
NORDOSTANSICHT



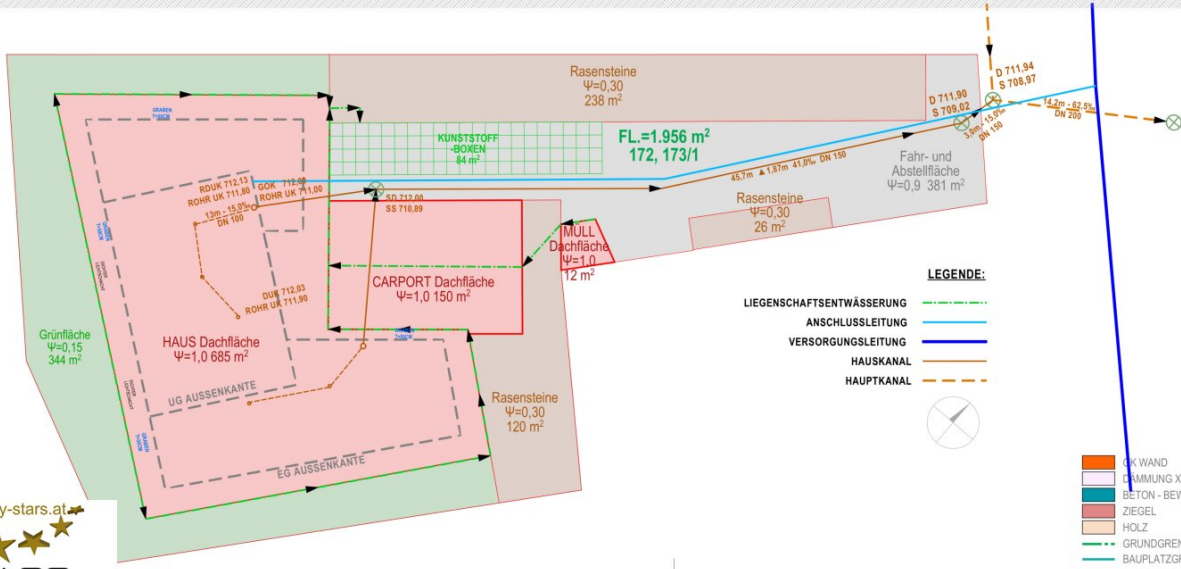
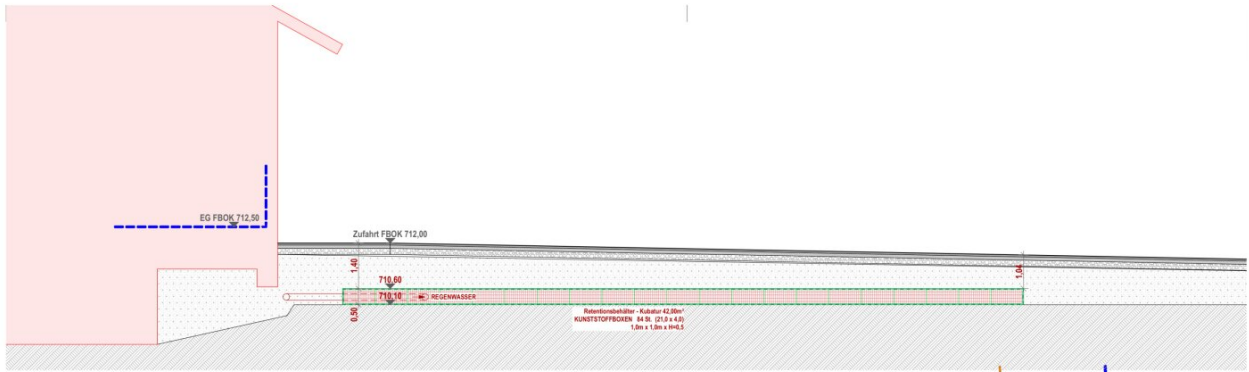
SÜDOSTANSICHT

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

mekal Deelen  
 13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172, 173/1  
 OSTANSICHTEN M 1:100  
 08.07.2025 PNr. 340 ER 031 100 34  
 ZIAK-Design/Architektur/Mitarbeiter: MICHAELA A. ZIAK MFA/LS/2019

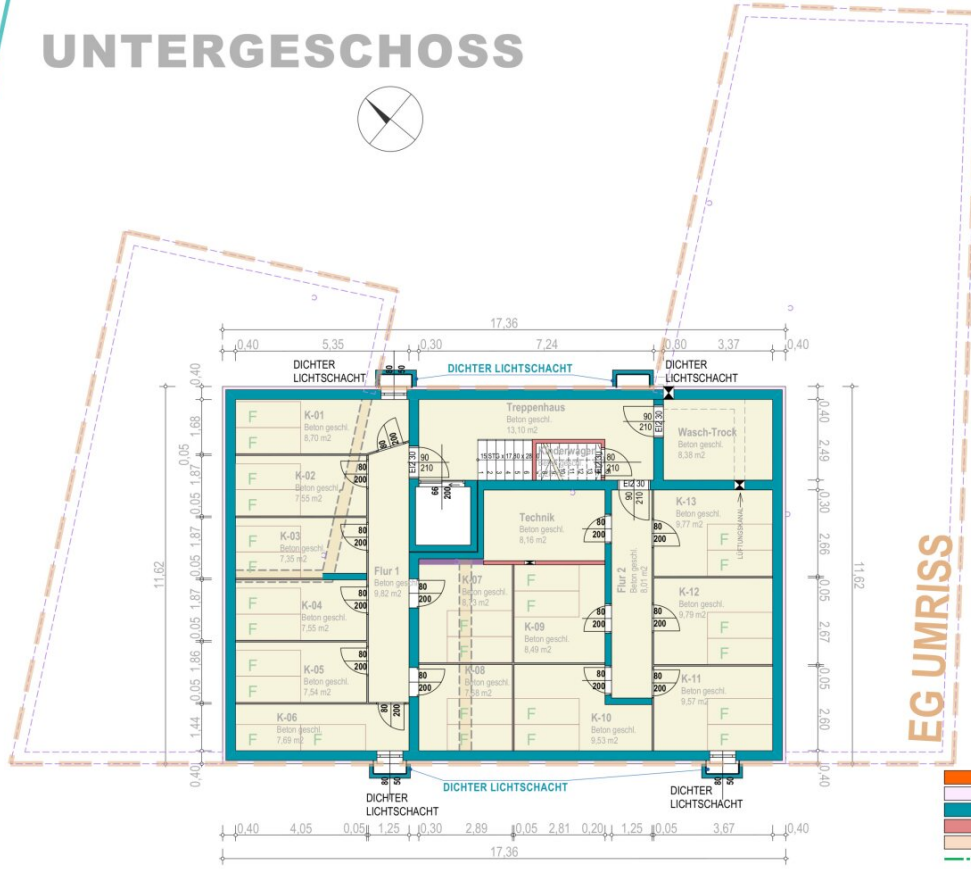


QUERSCHNITT



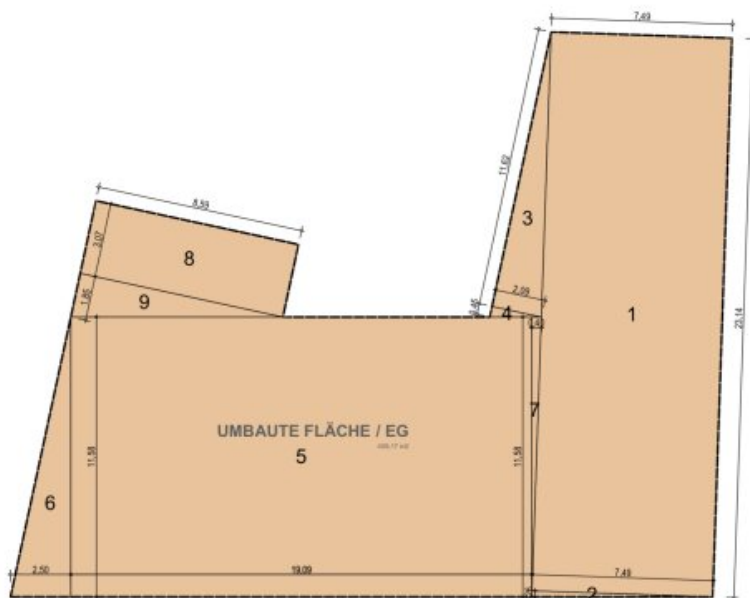
- GKW WAND
- DÄMMUNG XPS
- BETON - BEWEHRT
- ZIEGEL
- HOLZ
- GRUNDGRENZE
- BAUPLATZGRENZE

# UNTERGESCHOSS



EG UMRIS

- GK WAND
- DÄMMUNG XPS
- BETON - BEWEHRT
- ZIEGEL
- HOLZ
- GRUNDGRENZE
- BAUPLATZGRENZE



UMBAUTE FLÄCHE		459,17
1:	$23,141 * 7,491$	= 173,32
2:	$7,491 * 0,257 / 2$	= 0,97
3:	$11,621 * 2,090 / 2$	= 12,14
4:	$2,090 * 0,451 / 2$	= 0,47
5:	$19,090 * 11,584$	= 221,06
6:	$11,584 * 2,497 / 2$	= 14,48
7:	$11,584 * 0,398 / 2$	= 2,32
8:	$8,587 * 3,072$	= 26,37
9:	$8,587 * 1,851 / 2$	= 7,95
<b>Summe:</b>		<b>459,08</b>
<b>Rundungskorrektur:</b>		<b>0,09</b>
<b>Summe EG</b>		<b>459,17</b>





## Objektbeschreibung

**Diese geräumige ca. 72 m<sup>2</sup> 3-Zimmer-Wohnung im Edelrohbau wird in Holzbauweise errichtet und bietet Ihnen die optimale Gelegenheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.**

**Ergänzt wird das Platzangebot durch einen ca. 100 m<sup>2</sup> großen Garten und einem zwischen ca. 7,5 & 9,8 m<sup>2</sup> großem Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum.**

**+ 2 Parkplätze um € 25.000,-- obligat oder einen Doppelcarport um € 36.000,-- inkl. USt.**

**Der wunderschöne, idyllische Hintersee ist nur ca. 1,5 km entfernt.**

Als Beispiel für dieses Inserat ist die Wohnung Top E-1 im Erdgeschoß.

Dank des **Personenlifts** gelangen Sie komfortabel in Ihr neues Zuhause. Die Wohnung wird im Edelrohbau übergeben – lediglich Bodenbeläge, Wandfarbe und Innentüren müssen dann noch nach Ihrem individuellem Geschmack von Ihnen selber fertiggestellt werden, natürlich ist auch eine Schlüsselfertigstellung gegen Aufpreis möglich.

Es besteht zudem die Möglichkeit, eine **Wohnbauförderung (WBF-Neu) von bis zu ca. € 70.000,--** zu beantragen, welche voraussichtlich als nicht rückzahlbare Einmalzahlung gewährt werden wird.

Diese traumhafte Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage inmitten der atemberaubenden Natur des Salzburger Landes, sondern auch ein modernes und komfortables Wohnambiente.

Durch den Erstbezug können Sie sich auf eine neu errichtete und modern gestaltete Wohnung freuen, die nur darauf wartet, von Ihnen eingerichtet zu werden. Der offene Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gemütliche Abende mit Freunden oder entspannte Stunden allein. Durch die großen Fensterfronten gelangt viel Tageslicht in die Wohnung und sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, von dem aus Sie einen traumhaften Ausblick auf die umliegende Berglandschaft, den Fernblick und den Grünblick genießen können. Hier können Sie entspannt den Tag ausklingen lassen und die frische Luft des Salzburger Landes genießen.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Lage und ihre Ausstattung, sondern auch durch

ihre Nachhaltigkeit. Dank Solarenergie und einer Luftwärmepumpe wird die Wohnung energieeffizient beheizt und sorgt somit für niedrige Nebenkosten. Zudem gibt es einen Personenaufzug, der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Ortschaften und Städte.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und sichern Sie sich noch heute diese wunderschöne Wohnung in Hintersee in Salzburg. Hier erwartet Sie nicht nur eine moderne und komfortable Wohnatmosphäre, sondern auch die Möglichkeit, inmitten der Natur zu leben und die Vorzüge des Salzburger Landes zu genießen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigung- bzw. Besprechungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern!

teilw. Symbolbilder am Expose, Ausstattung gemäß beiliegender Bau- und Ausstattungsbeschreibung!

**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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.750m

Apotheke <5.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <5.750m

Kindergarten <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.750m

Bäckerei <4.750m

### **Sonstige**

Bank <6.000m

Geldautomat <6.000m

Polizei <8.250m

Post <8.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap