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



Objektnummer: 2250

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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	100,05 m²
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,62
Kaufpreis:	314.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.362,93 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Hartl

My Stars GmbH, Immobilienkanzlei, Firmengruppe

www.my-stars.at

My STARS GmbH

mekal Design

13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172; 173/1

BLICK-AUFDACH

06.07.2025 PNr. 340 ER 042 000 34

www.my-stars.at

My STARS GmbH

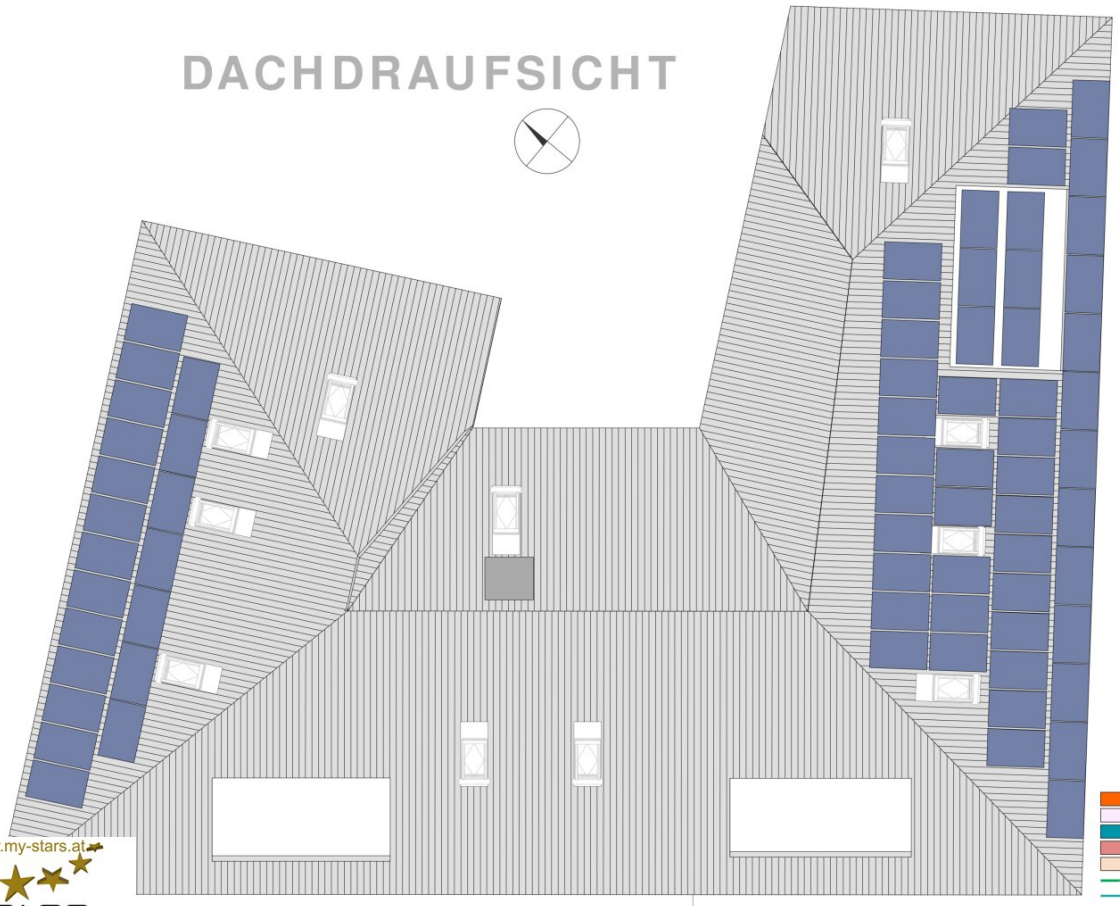
mekal Design

13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE GP 172; 173/1

BLICK-EINGANG

06.07.2025 PNr. 340 ER 042 000 34

DACHDRAUFSICHT



www.my-stars.at

My STARS GmbH

mekaL Design
Architekturbüro
www.mekal.eu

13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172; 173/1

DACHDRAUFSICHT M 1:100
06.07.2025 PNr. 340 ER 015 100 34

ZLAF-Design.Pro(SW) Hotkeyset RHACS(64).ES 22 MPH-15WE.ph



www.my-stars.at

MyStars GmbH

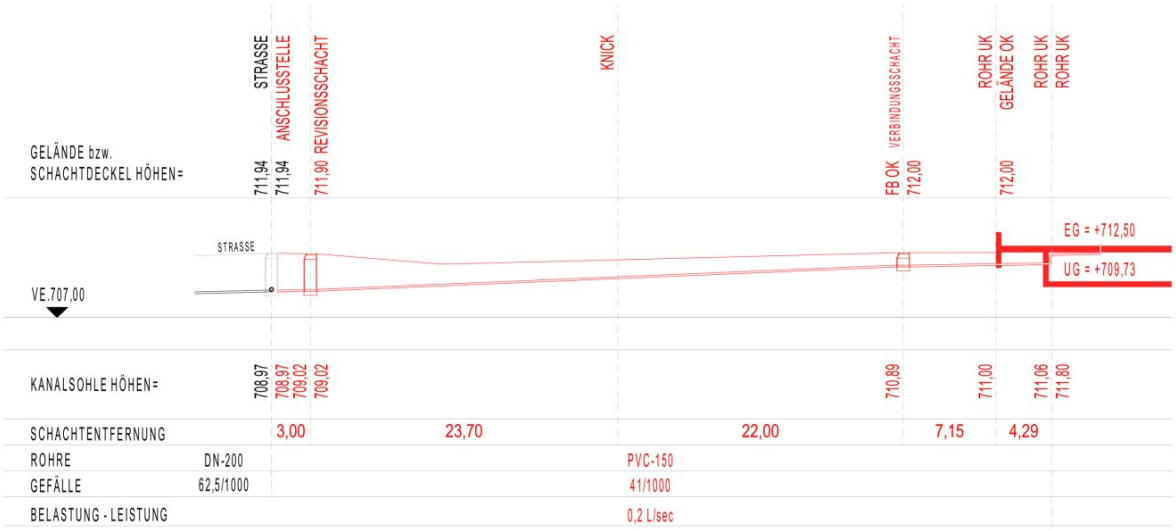
ERDGESCHOSS

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

13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172, 173/1

ERDGESCHOSS
06.07.2025 PNr. 340 ER GV2 100 34

M 1:100



KANAL-HÖHENSCHNITT M 1:250

GK WAND
DÄMMUNG XPS
BETON - BEWEHRT
ZIEGEL
HOLZ
GRUNDGRENZE
BAUPLATZGRENZE

www.my-stars.at
My STARS GmbH

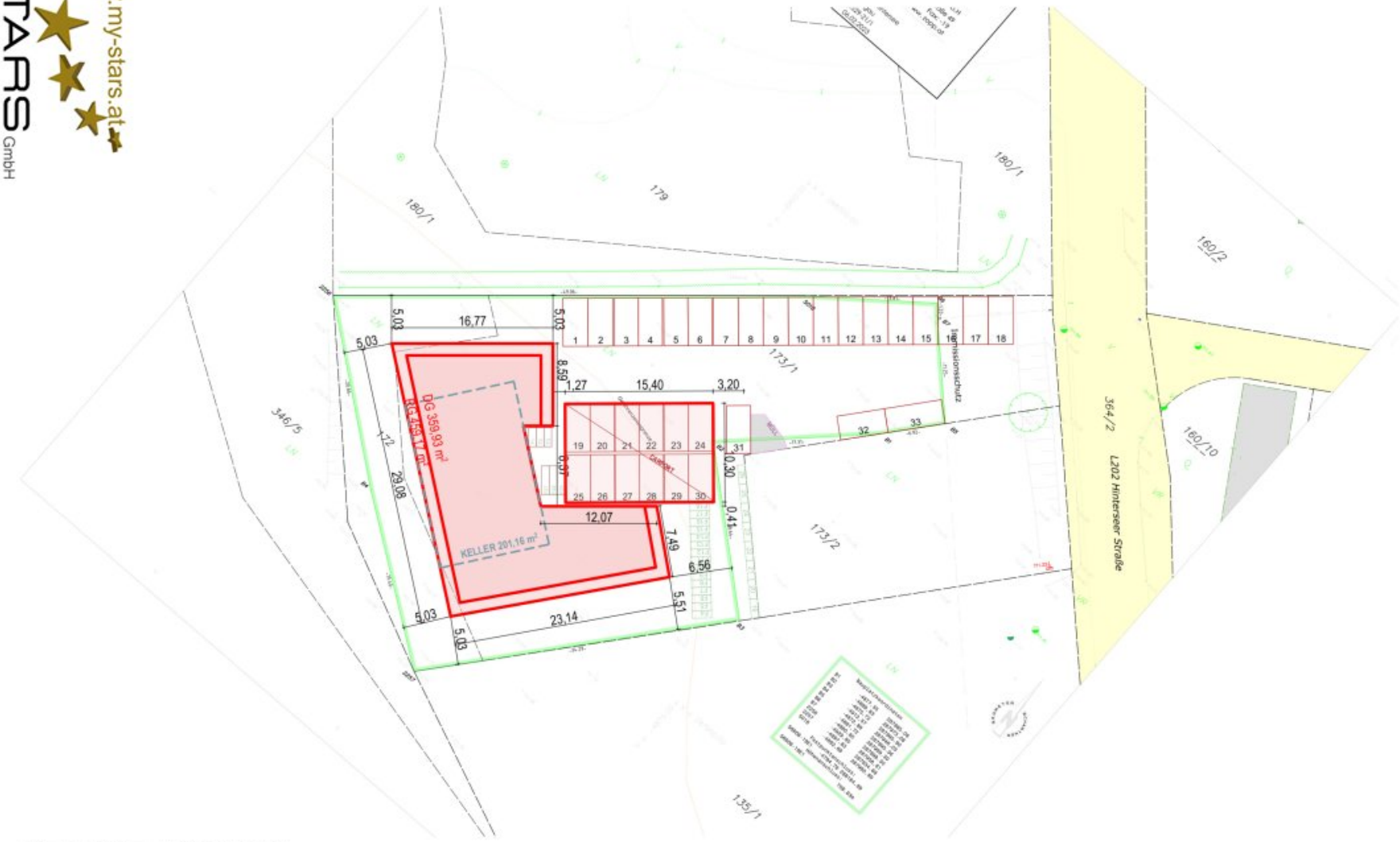
mekal Design
Architektur

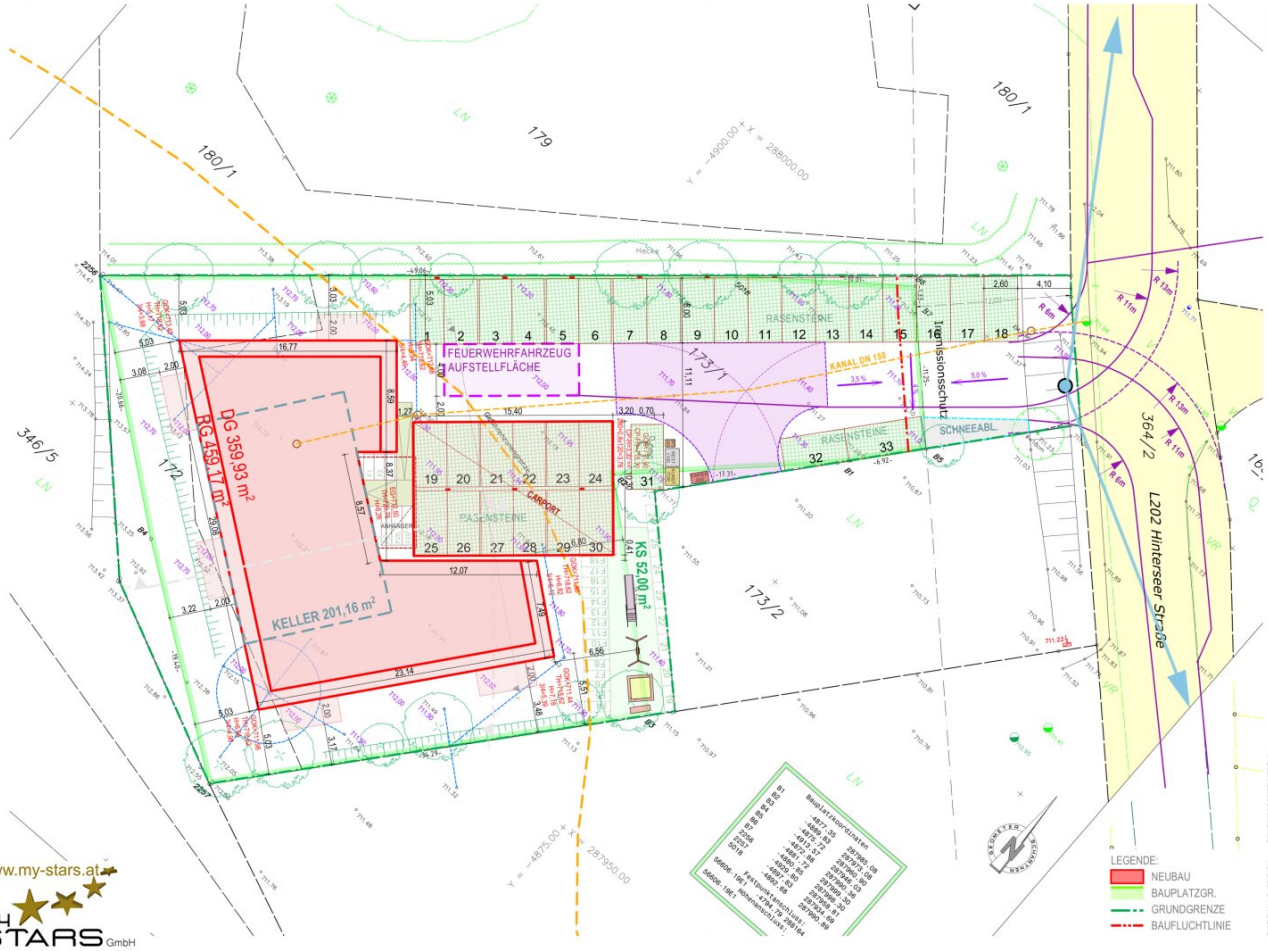
13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172; 173/1

KANALSCHNITT M 1:250
06.07.2025 PNr. 340 KAN 102 250 34

Z:\AT-Design\Projekte Hinterssee 8645\CAD\ EB 22 MFH-13WE.pln

179
180/1
Hecke
2256
5018
173/1
Immissionsschutz
Bauplatzfläche = 1.682 m²
Grenzmarkierungsfarbe
172
:46/5
364/2
L202 Hinterseer Straße
160/1
173/2
2257
135/1
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
-49.06-
-17.31-
-6.92-
-54.23-
-38.41-
-31.64-
-11.25-
12.00
Y = -4900.00 X = 286000.00
Y = -4875.00 X = 287950.00
Bauplatzkoordinaten
4877.35 287965.09
4880.65 287972.09
4873.72 287995.93
4870.16 287988.93
4867.46 287999.30
4864.16 287992.30
4861.46 288002.67
4858.16 287995.67
Festpunktkoordinaten
1037994.79 288014.99
Höhenkoordinaten
709.696
www.my-stars.at
MySTARS GmbH
meka Design
GEOMETERPLAN M 1:250
06.07.2025 PNr. 340 ER 001 250 34
13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172; 173/1


180/1
179
180/1
160/2
160/10
346/5
364/2
L202 Hinterseer Straße
173/1
173/2
135/1
Feuerwehrzufahrt
Feuerwehrzufahrt
Feuerwehrzufahrt


180/1
179
180/1
346/5
172
173/1
173/2
364/2
FEUERWEHRFAHRZEUG AUFSTELLFLÄCHE
DG 359.93 m²
RG 459.17 m²
KELLER 201.16 m²
CARPORT
KS 52.00 m²
KANAL DN 150
RASENSTEINE
SCHNEEABL.
Lawinenschutz
L202 Hinterseer Straße
LEGENDE:
NEUBAU
BAUPLATZGR.
GRUNDGRENZE
BAUFLUCHTLINIE
13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172; 173/1
LAGEPLAN DET. M 1:250
06.07.2025 PNr. 340 ER 005 250 34
www.my-stars.at
MyStars GmbH

My STARS GmbH

www.my-stars.at

LAND SALZBURG

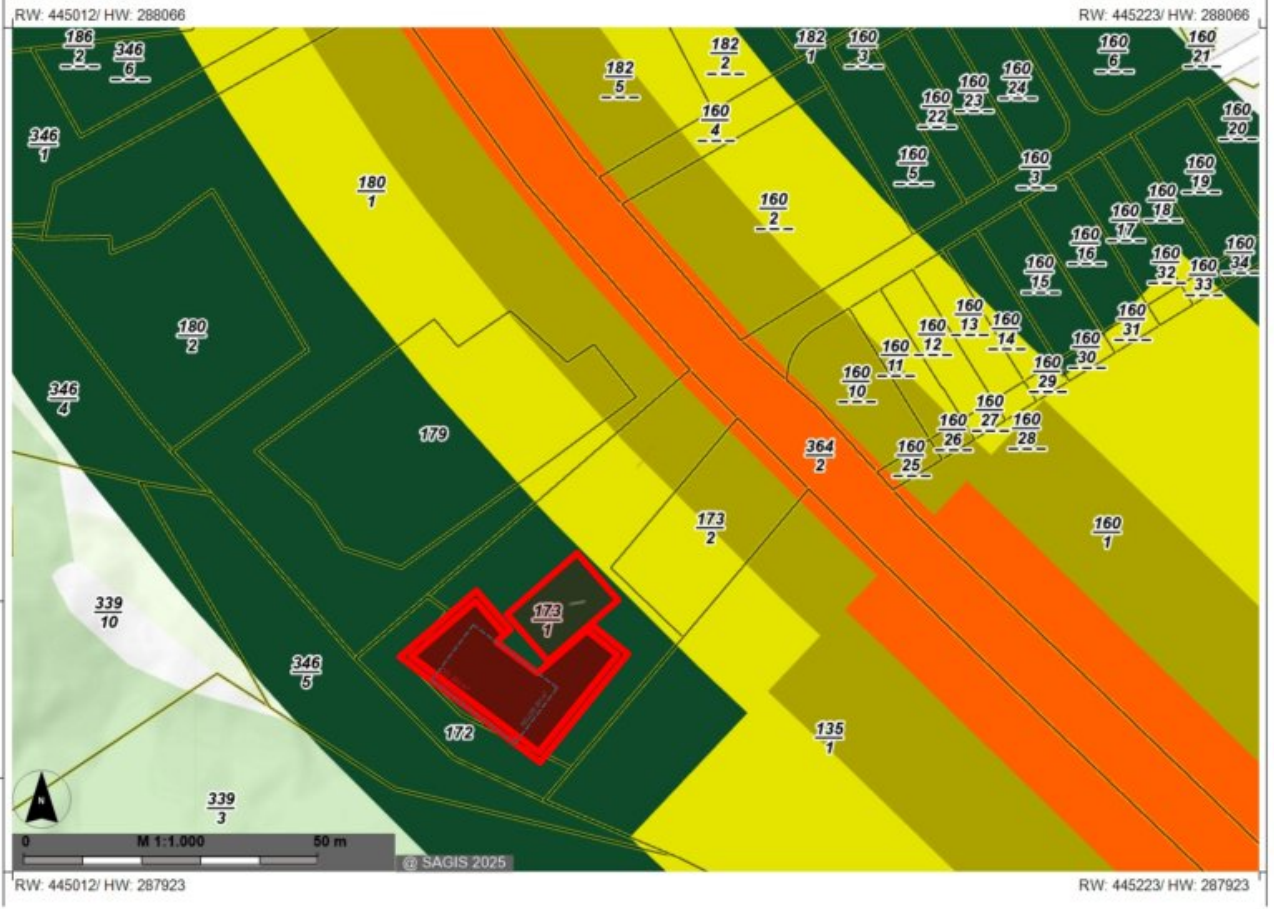
Legende

Digitale Katastralmappe
DKM Grundstücksnummern

DKM Grundstücke

Umwelt
EMnacht/B+L/P2015

- 40-45
- 45-50
- 50-55
- >=55



Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 17.04.2025
Koordinatensystem: BMN M31
Quellen: SAGIS, 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

mękaL Design
Architekturbüro www.mekal.eu

My STARS GmbH

www.my-stars.at

LAND SALZBURG

Legende

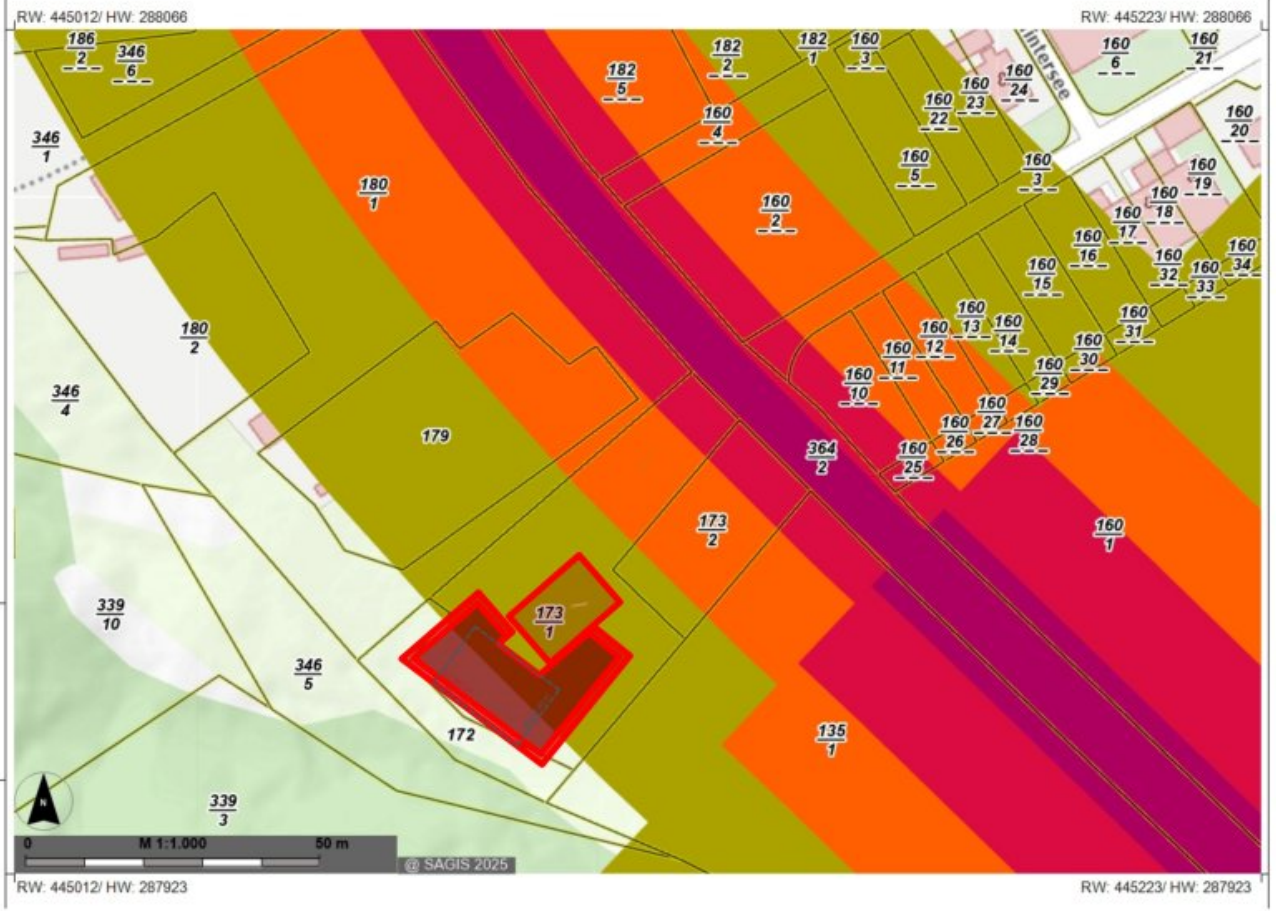
Digitale Katastralmappe
DKM Grundstücksnummern

DKM Grundstücke

Umwelt
EMtag/B+L/P2015

- 50-55
- 55-60
- 60-65
- >=65

Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 17.04.2025
Koordinatensystem: BMN M31
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV, Österreichisches Adressregister
Hinweis:
Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten.

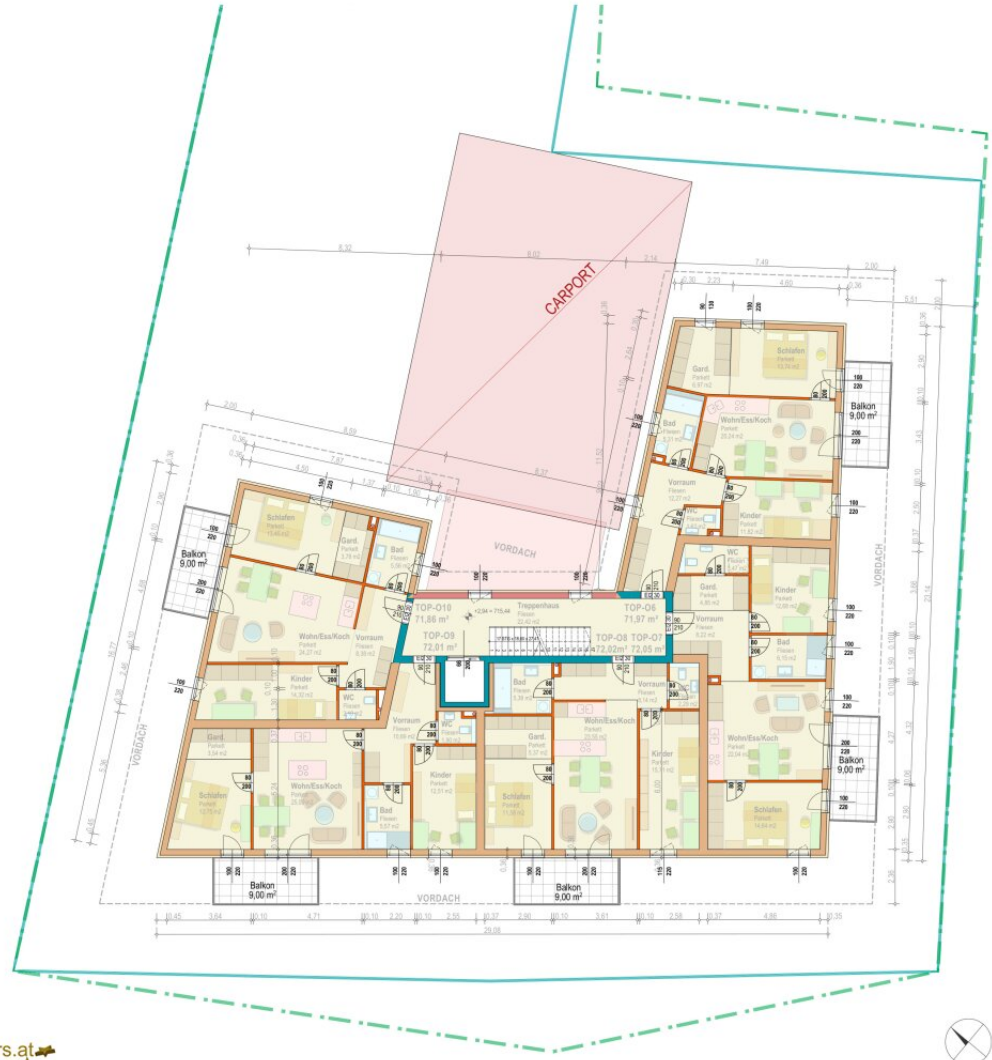


Z:\AT-Design-Proj\340 Hintersee RH\AC\340 AT 22 MFH-13WE.pln

LÄRM TAG M 1:1000
06.07.2025 PNr. 340 ER 006 1000 34

13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172; 173/1

mekaL Design
Architekturbüro www.mekal.eu



www.my-stars.at

My STARS GmbH

OBERGESCHOSS

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

13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172, 173/1

OBERGESCHOSS
06.07.2025
PNr. 340 ER 01/3 100 34
M 1:100



NORDOSTANSICHT



SÜDOSTANSICHT

www.my-stars.at

My STARS GmbH

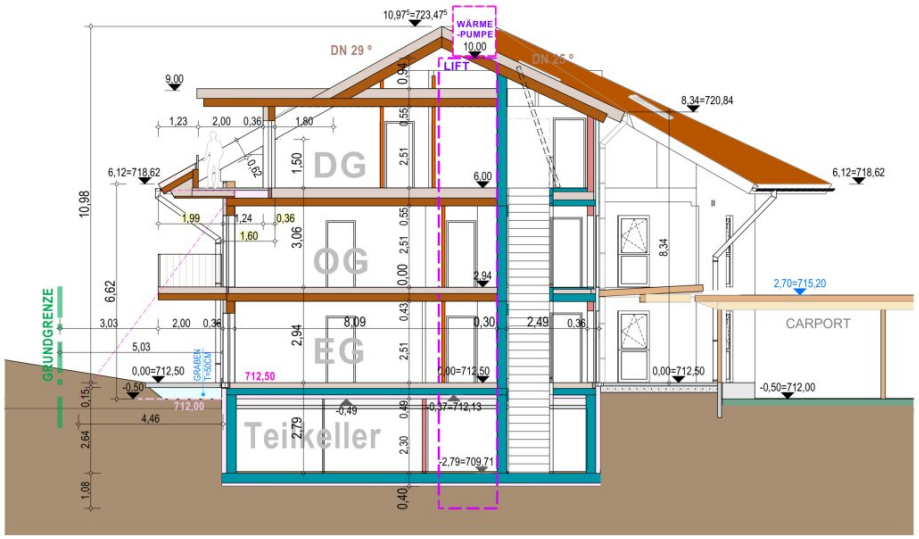
mekal Design

13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172; 173/1

OSTANSICHTEN M 1:100

06.07.2025 PNr. 340 ER 031 100 34

Z:\AT-Design\Projekt Hinterssee 340\ACAD\ 340 AT 22 MFH-13WE.pln



QUERSCHNITT

www.my-stars.at

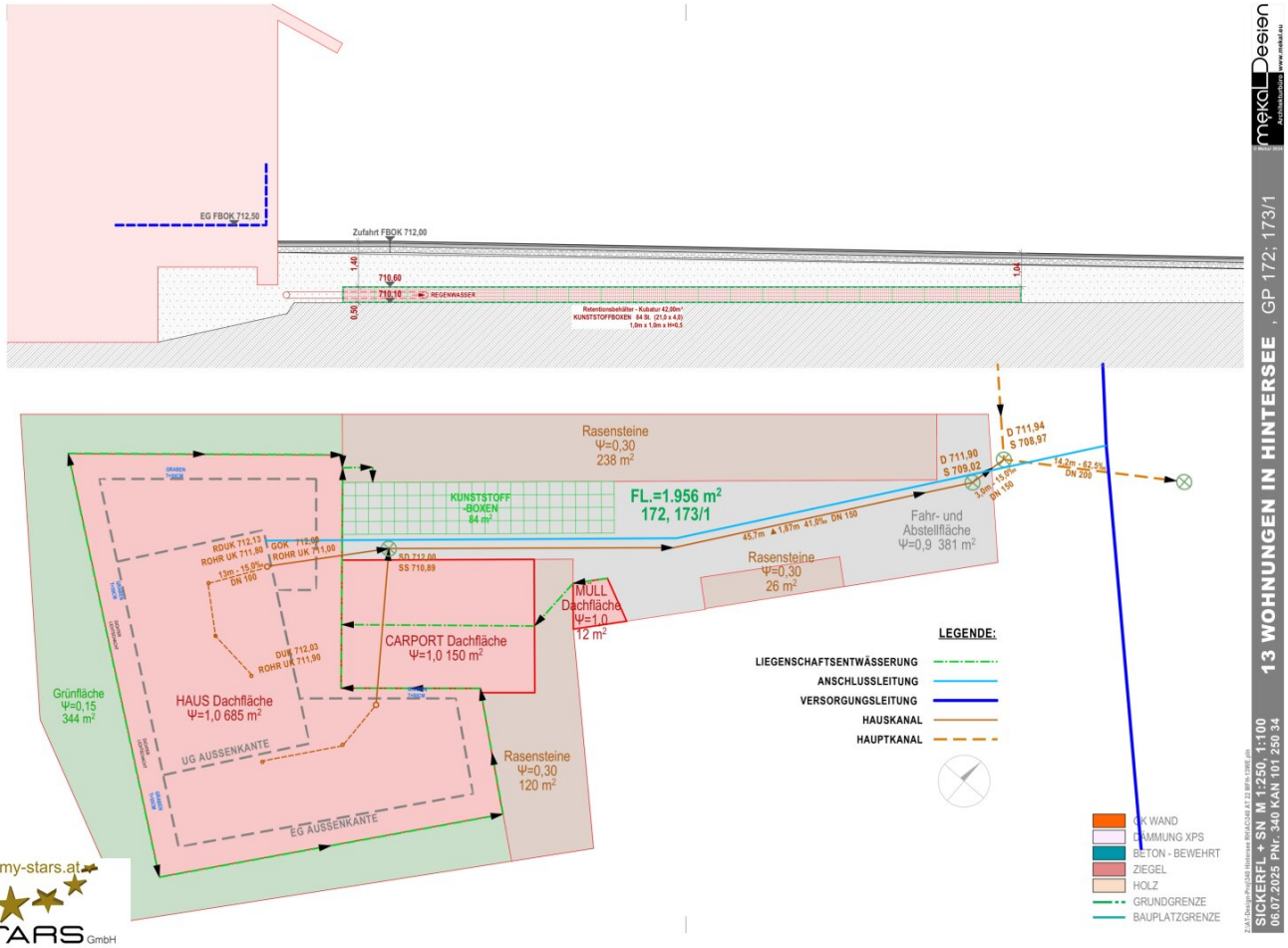
MyStars GmbH

mękal Design

13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172; 173/1

QUERSCHNITT M 1:100

06.07.2025 PNr. 340 ER 021 100 34



www.my-stars.at

My STARS GmbH

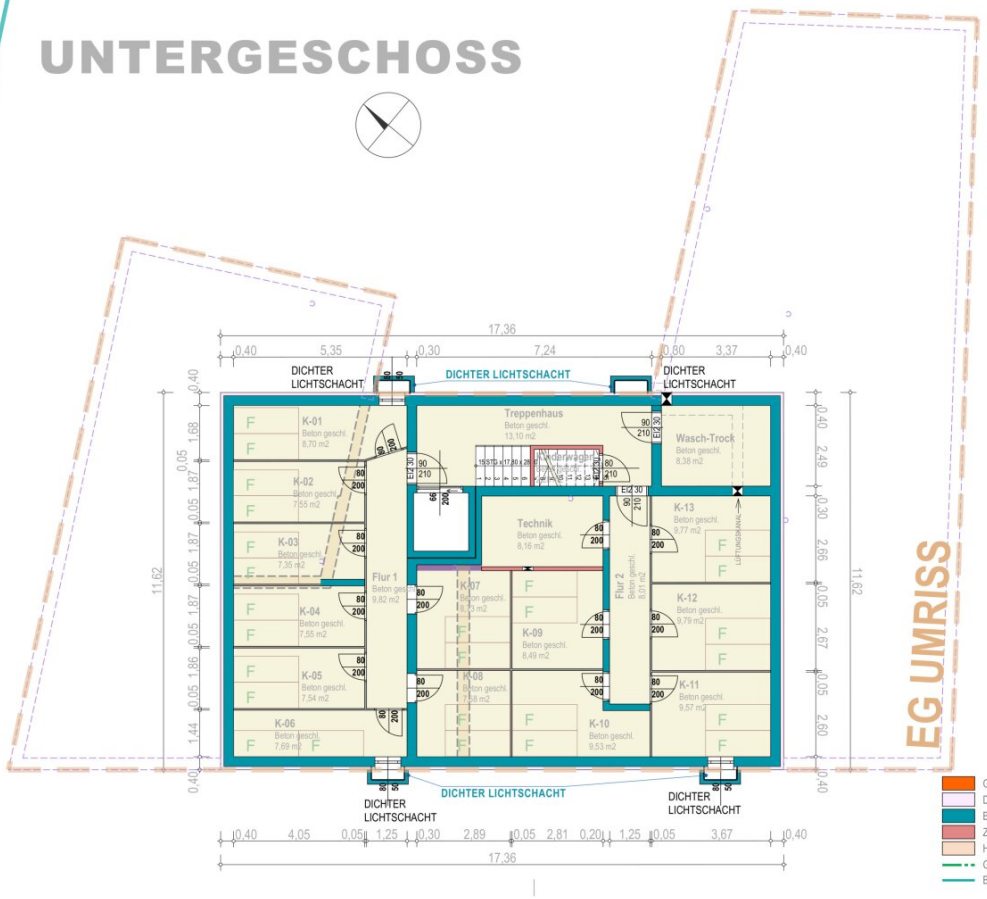
mekal Design

13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172; 173/1

SICKERFL + SN M 1:250, 1:100
06.07.2025 PNr. 340 KAN 101 250 34

Z:\AT-Design\Projekte\Hinterseee 8HIACHAB AT 22 MFH-13WE.pln

UNTERGESCHOSS



www.my-stars.at

My STARS GmbH

mekal Design

13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172; 173/1

UNTERGESCHOSS M 1:100

06.07.2025 PNr. 340 ER 011 100 34

Z:\AT-Design\Projekte\Hinterssee 8644\CAD\8644 AT 22 MFH-13WE.pln

		459,17
UMBAUTE FLÄCHE		
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
Summe:		**459,08**
Rundungskorrektur:		**0,09**
Summe EG		**459,17**

www.my-stars.at
My STARS GmbH

mekal Design Architekturbüro www.mekal.eu
© Mekal 2024

13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172; 173/1

UMBAUTE FLÄCHE **M 1:250**
06.07.2025 **PNr. 340 008 250 34**

Z:\ENERGIEJE\334 Hinterzee MFHAC\340 ER 22 MFH-13WE EA und Umbaute Fläche.pln



SÜDWESTANSICHT



NORDWESTANSICHT

www.my-stars.at

My STARS GmbH

mekal Design

13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172; 173/1

WESTANSICHTEN M 1:100
06.07.2025 PNr. 340 ER 032 100 34

Objektbeschreibung

Diese geräumige ca. 72 m² 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 m² großen Garten und einem zwischen ca. 7,5 & 9,8 m² 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

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