

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



[www.my-stars.at](http://www.my-stars.at)  
**My  
STARS** GmbH

**mekoDesign**  
ARCHITECTURE  
13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE, GP 172, 173/1  
BLICK-EINGANG  
06.07.2025 PNr. 340 ER 041 000 34  
Zus. Designing/0408 Hintersee/0408/041/000 34

**Objektnummer: 2293**  
**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:                   | 93,36 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 4                              |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 1                              |
| Balkone:                      | 1                              |
| Stellplätze:                  | 2                              |
| Keller:                       | 8,00 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,62                           |
| Kaufpreis:                    | 414.000,00 €                   |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 4.434,45 €                     |
| 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  
 ZAK Design-Praxis Hintersee 8042004 AT 22 MFN-12000.jpg



NORDOSTANSICHT

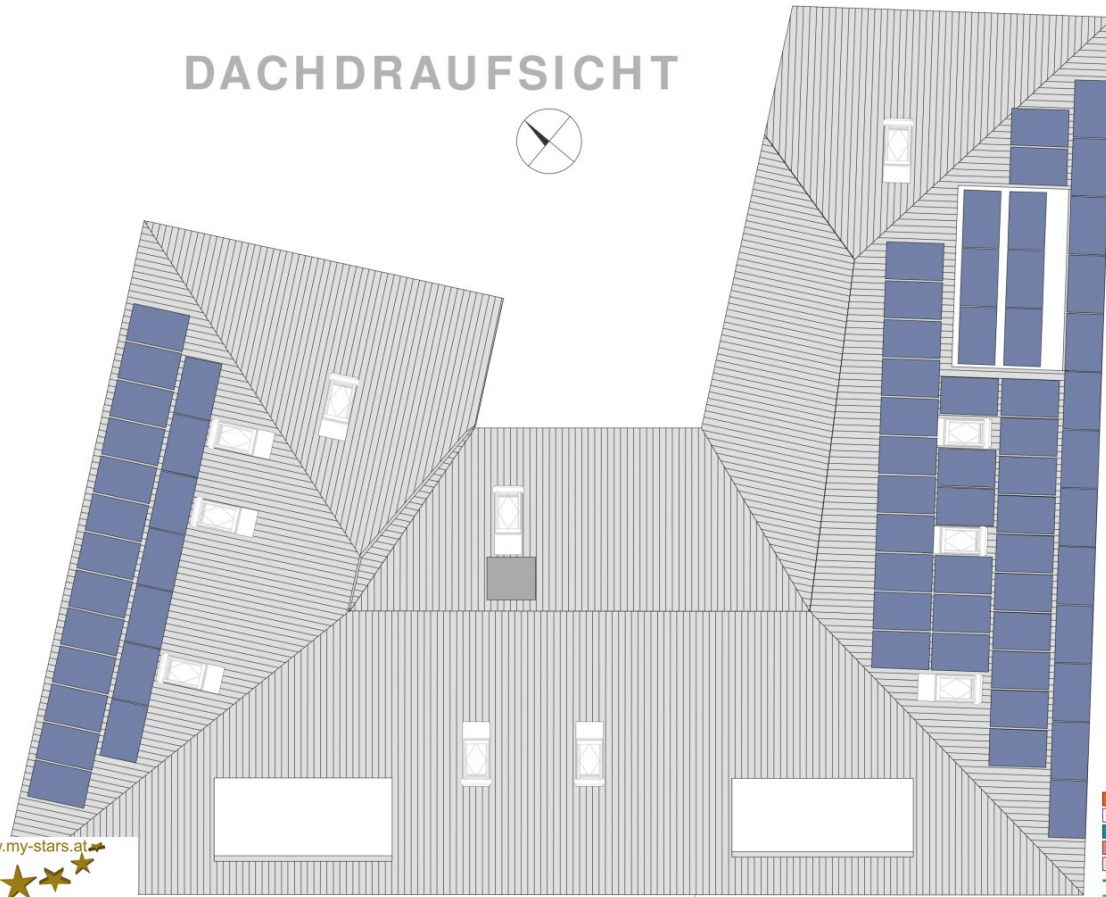


SÜDOSTANSICHT

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

13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE , GP 172, 173/1  
 08.07.2025 PNr. 340 ER 042 000 34  
 ZAK Design-Praxis Hintersee 8042004 AT 22 MFN-12000.jpg

# DACHDRAUFSICHT



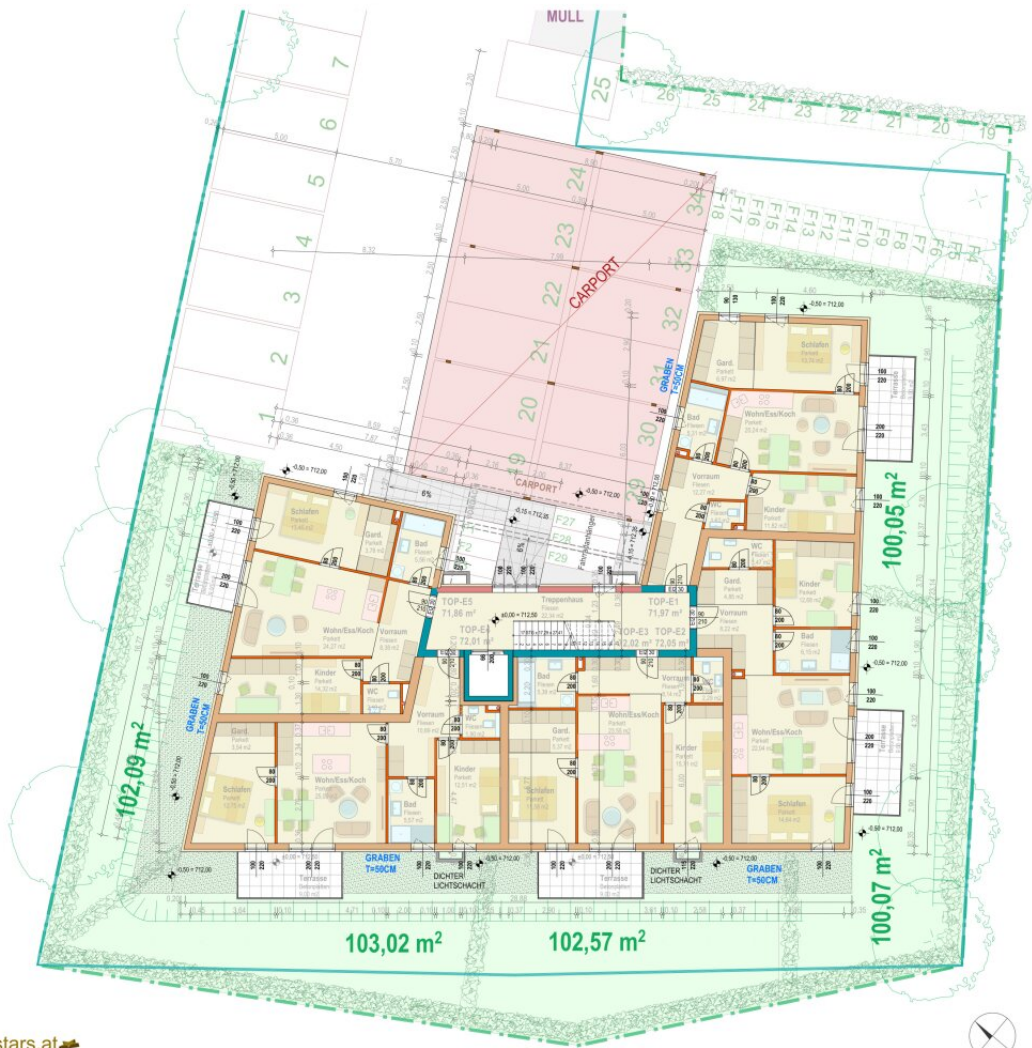
- █ GK WAND
- █ DÄMMUNG XPS
- █ BETON - BEWEHRT
- █ ZIEGEL
- █ HOLZ
- GRUNDGRENZE
- BAUPLATZGRENZE



## DACHGESCHOSS

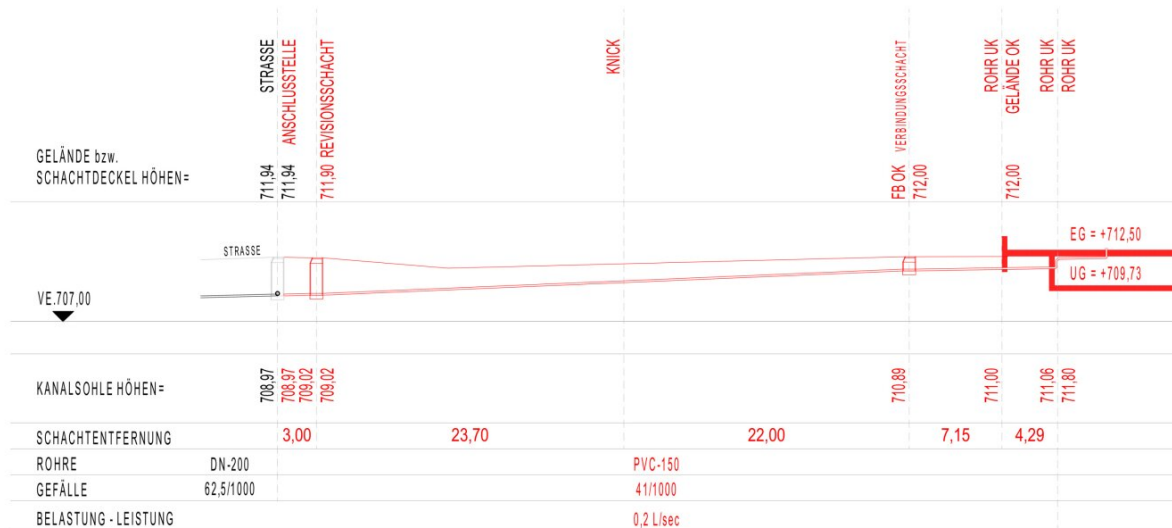


- LEGENDE:
- DK-WAND
  - DÄMMUNG XPS
  - BETON - BEWEHRT
  - EGEL
  - HOLZ
  - GRUNDGRENZE
  - BAUPLATZGRENZE



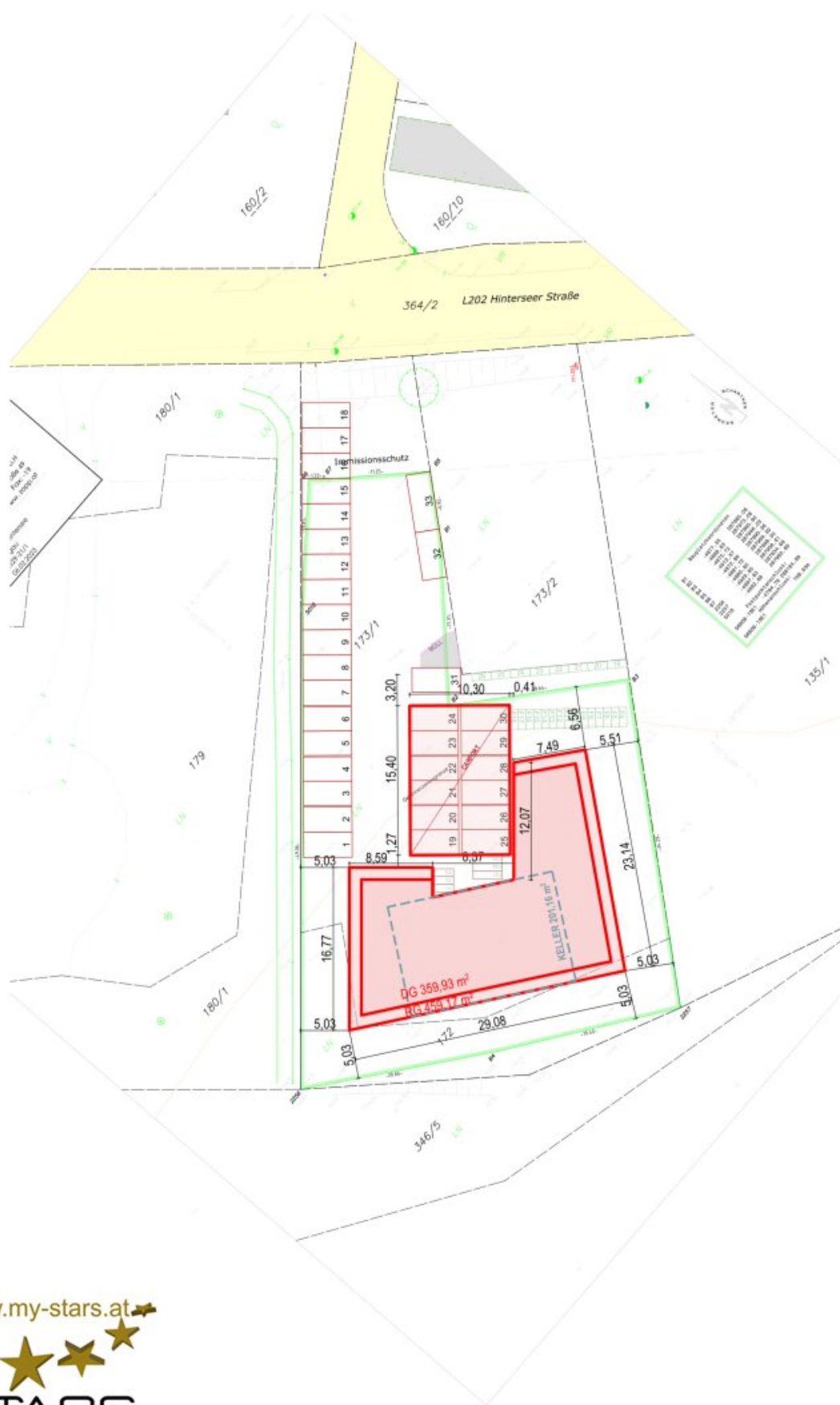
## ERDGESCHOSS

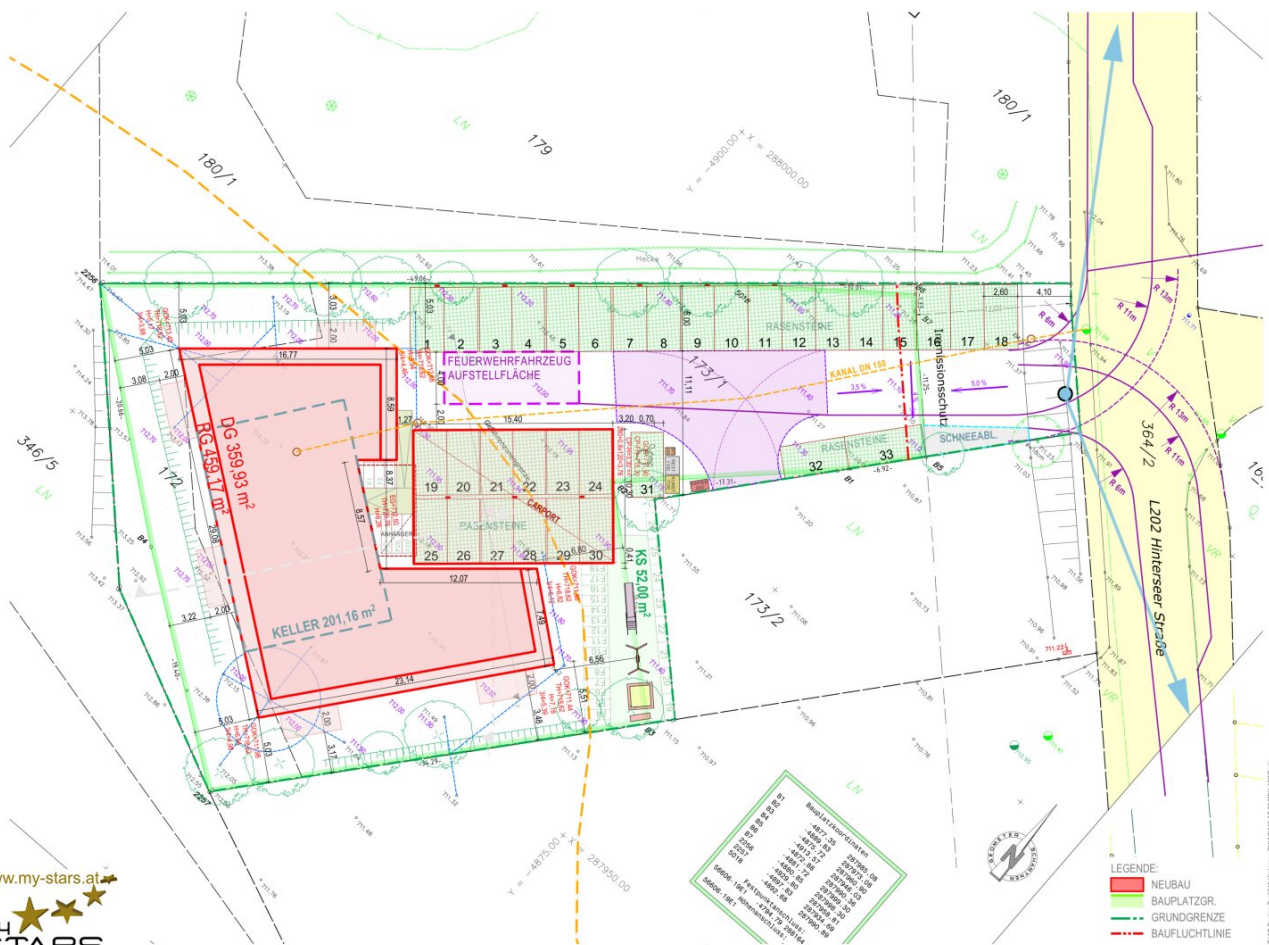
- LEGENDE:
- ORANGE Gk-WAND
  - BLAU DÄMMUNG XPS
  - ROT BETON - BEWEHRT
  - GRÜN ZIEGEL
  - GELB HOLZ
  - GRÜNE GRUNDGRENZE
  - GRÜNE BAUPLATZGRENZE

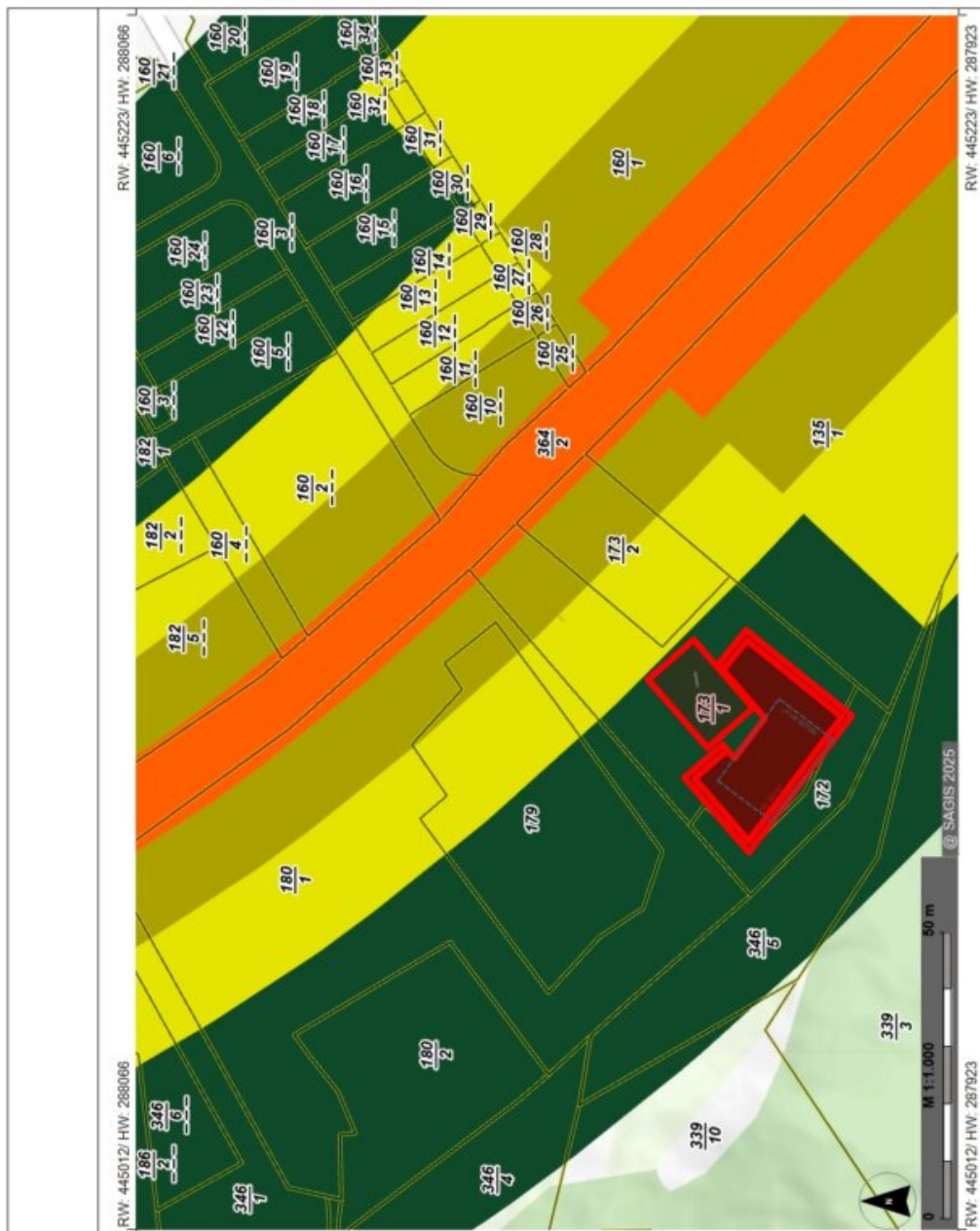


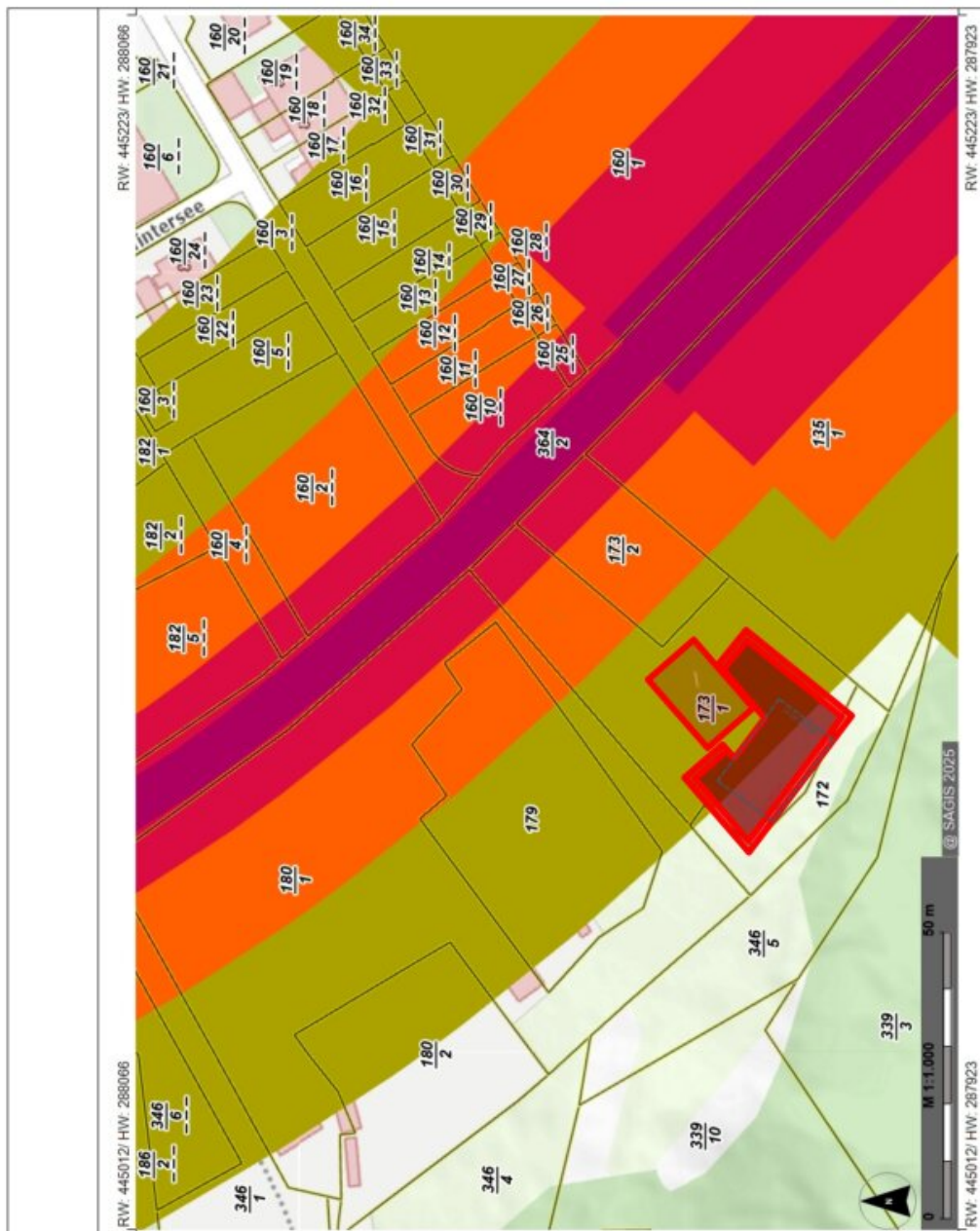
KANAL-HÖHENSCHNITT M 1:250

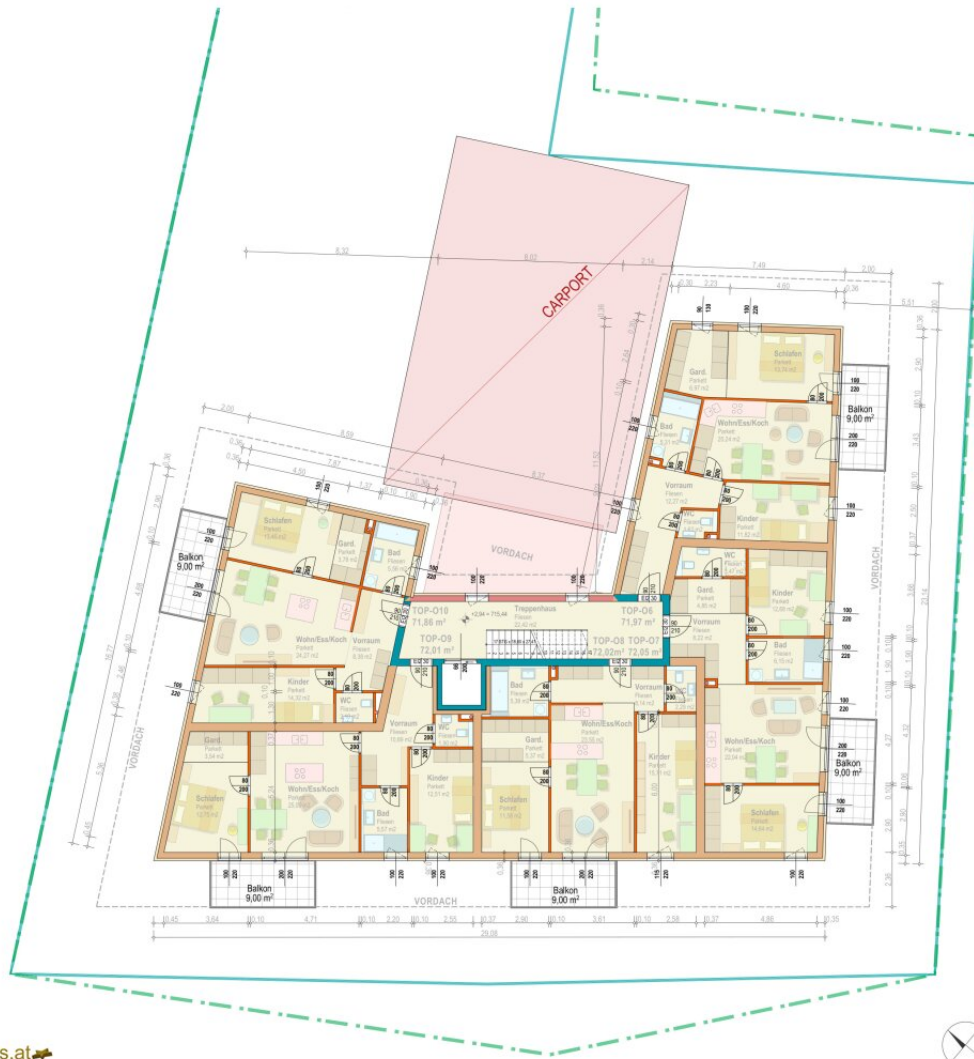








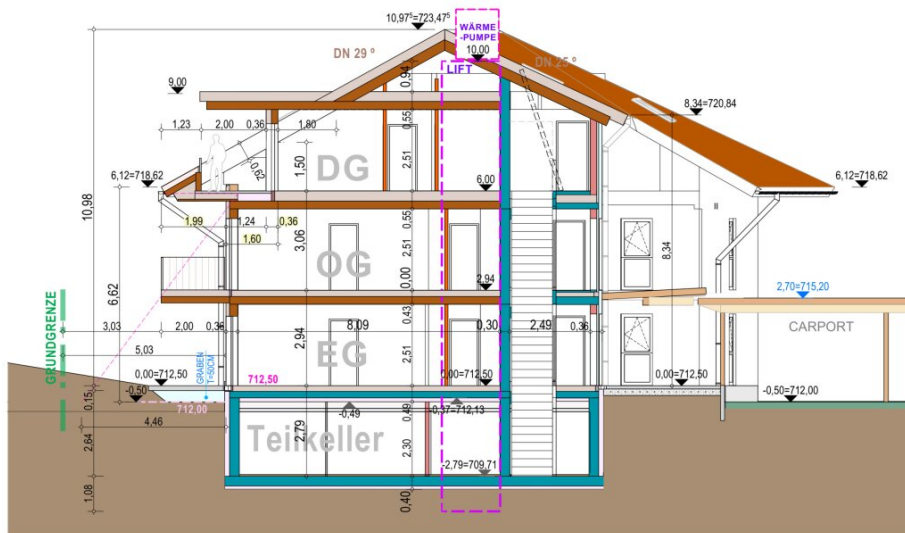




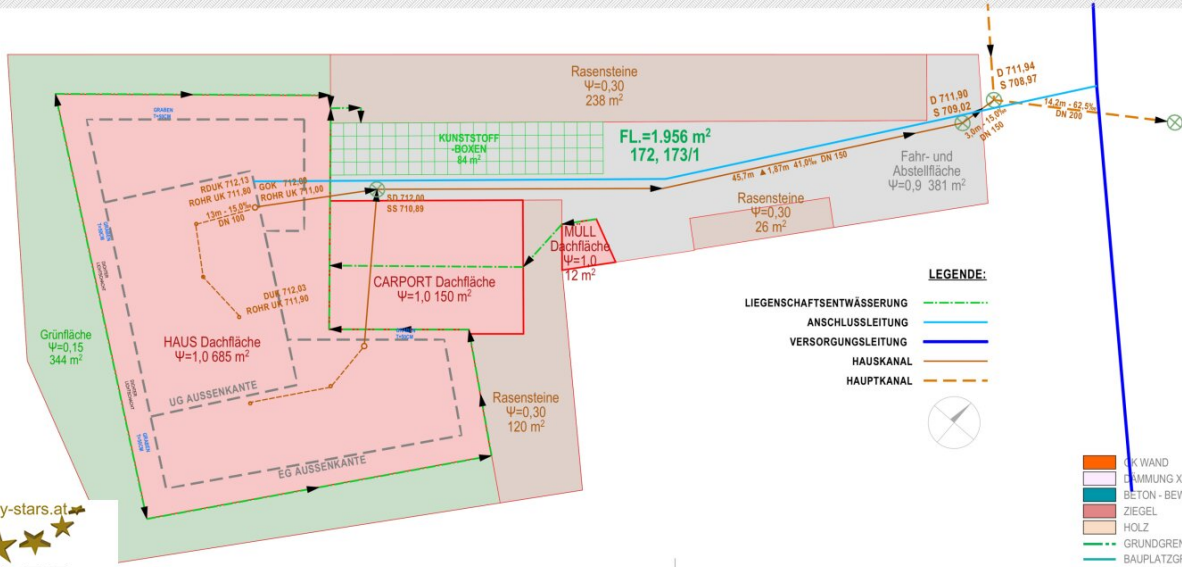
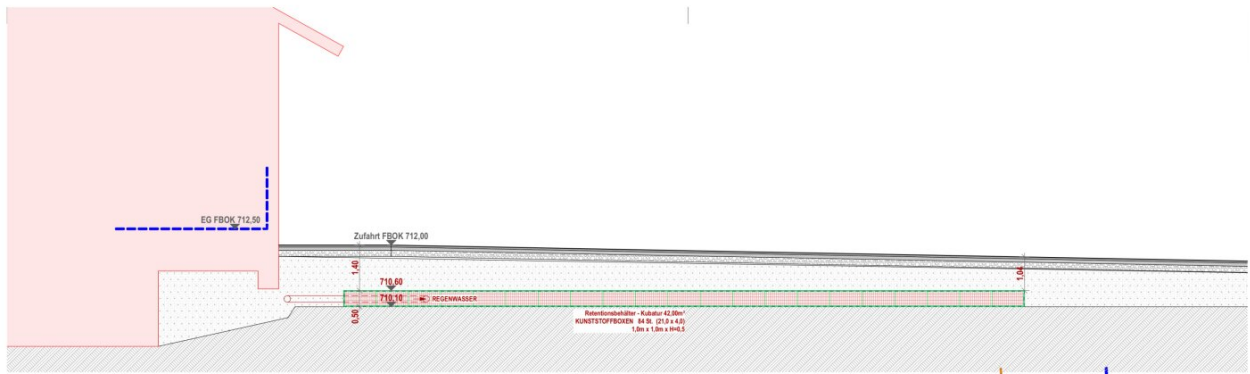
## OBERGESCHOSS

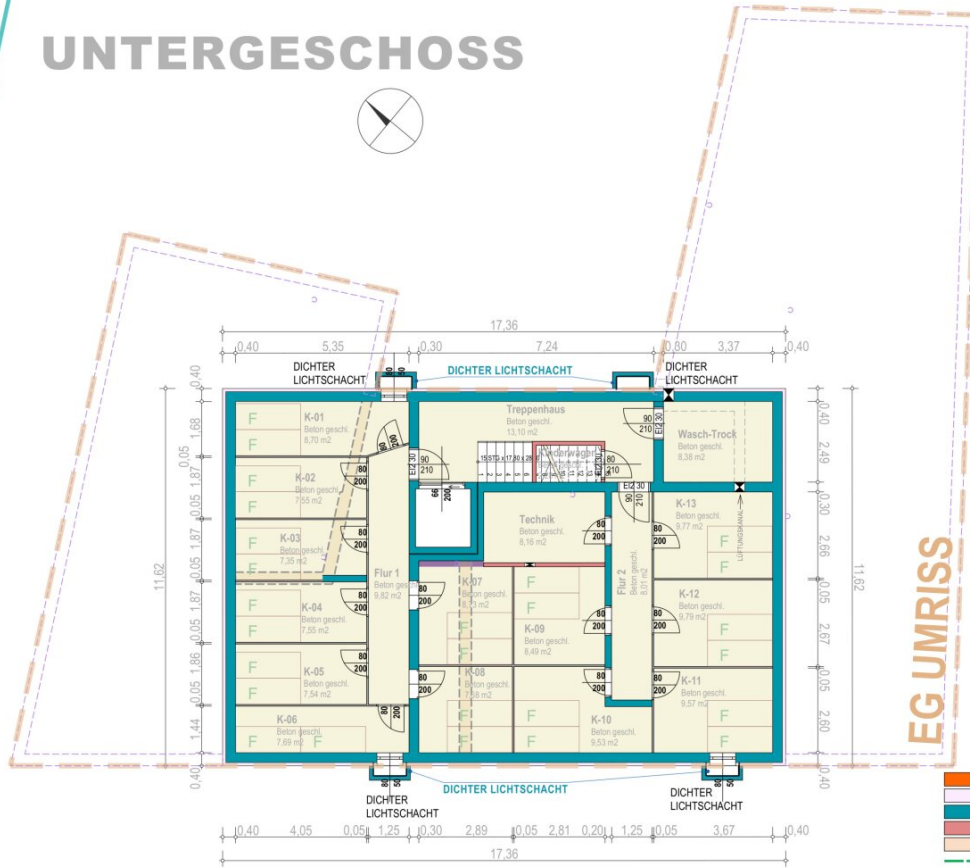
- LEGENDE:
- DK-WAND
  - DÄMMUNG XPS
  - BETON - BEWEHRT
  - ZIEGEL
  - HOLZ
  - GRUNDGRENZE
  - BAUPLATZGRENZE





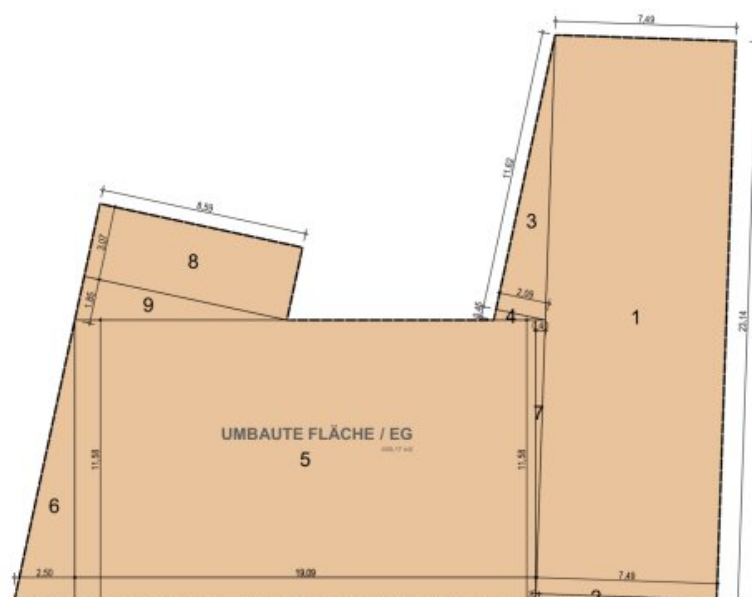
QUERSCHNITT





www.my-stars.at   
M4     
STARS GmbH

**13 WOHNUNGEN IN HINTERSEE**, GP 172: 173/1  
UNTERGESCHOSS M 1:100  
06.07.2025 PNr. 340 ER 011 000 34  
Architekturbüro mekka Design  
www.mekka.de



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





SÜDWESTANSICHT



NORDWESTANSICHT

## Objektbeschreibung

Diese geräumige ca. 94 m<sup>2</sup> 4-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. 11 m<sup>2</sup> großen Balkon 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 D-12 im Dachgeschoß.

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 selbst 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