

MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE ZUM WOHLFÜHLEN.



ANKOMMEN & BLEIBEN.



Modern wohnen. Durchdacht leben.

Diese hochwertige Doppelhaushälfte in St. Pantaleon nahe Salzburg vereint moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und ein Wohngefühl, das vom ersten Moment an überzeugt. Errichtet 2022 von der regional renommierten Baumann GmbH, präsentiert sich dieses Zuhause in nahezu neuwertigem Zustand – ideal für alle, die ohne Bau- oder Sanierungsstress sofort einziehen möchten.

Auf rund ca. 116,18 m² Wohnfläche bietet das Haus eine perfekt durchdachte Raumaufteilung: Drei gut dimensionierte Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur ca. 30 m² großen Terrasse und dem rund 210 m² großen Eigengarten. Hier ist Platz für Familie, Entspannung und Lebensqualität.



DURCHDACHT & EINLADEND

Die Massivbauweise mit 38er Ziegel, kombiniert mit Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung, sorgt für ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten. Die dreifach verglasten Internorm-Fenster inklusive Raffstores und Fliegengitter, eine Hebeschiebetür im Wohnbereich, Glasfaseranschluss sowie die LOXONE-Smart-Home-Steuerung unterstreichen den hohen technischen Anspruch dieser Immobilie. Eine PV-Leerrohrverrohrung ist bereits vorbereitet – zukunftsicher gedacht.

Abgerundet wird das Angebot durch ein Doppelcarport, einen praktischen Kellerersatzraum sowie eine hochwertige Designer-Küche inklusive E-Geräten, die auf Wunsch gegen Aufpreis im Haus verbleibt.

Ein Zuhause für Menschen, die Qualität, Ruhe und Nähe zur Stadt Salzburg schätzen – modern, nachhaltig und bis ins Detail durchdacht.





HIGHLIGHTS

- Durchdachter Neubau mit großen Garten
- Leben nahe Salzburg - Nur ca. 30 km nach Salzburg
- Top Ausstattung
- Seengebiete und Berge in unmittelbarer Nähe
- Doppelcarport und Kellerersatzraum

DATEN

Grundstücksfläche: ca. 392 m²

Wohnfläche: ca. 116,18 m²

Terrasse: ca. 30 m²

Eigengarten: ca. 210 m²

Baujahr: 2022

Doppelcarport

Energieausweis:

HWB: 38 kWh/m² Klasse B

f_{GEE,SK}: 0,66 Klasse A+

Gültig bis 04.04.2032

Grundbuch:

Grundbuch: KG 40322

EZ: 278

GST-Nr.: 358/4

KAUFPREIS

€ 499.000,-

- 15.000,- je Carport

- 15.000,- Küche

BETRIEBSKOSTEN:

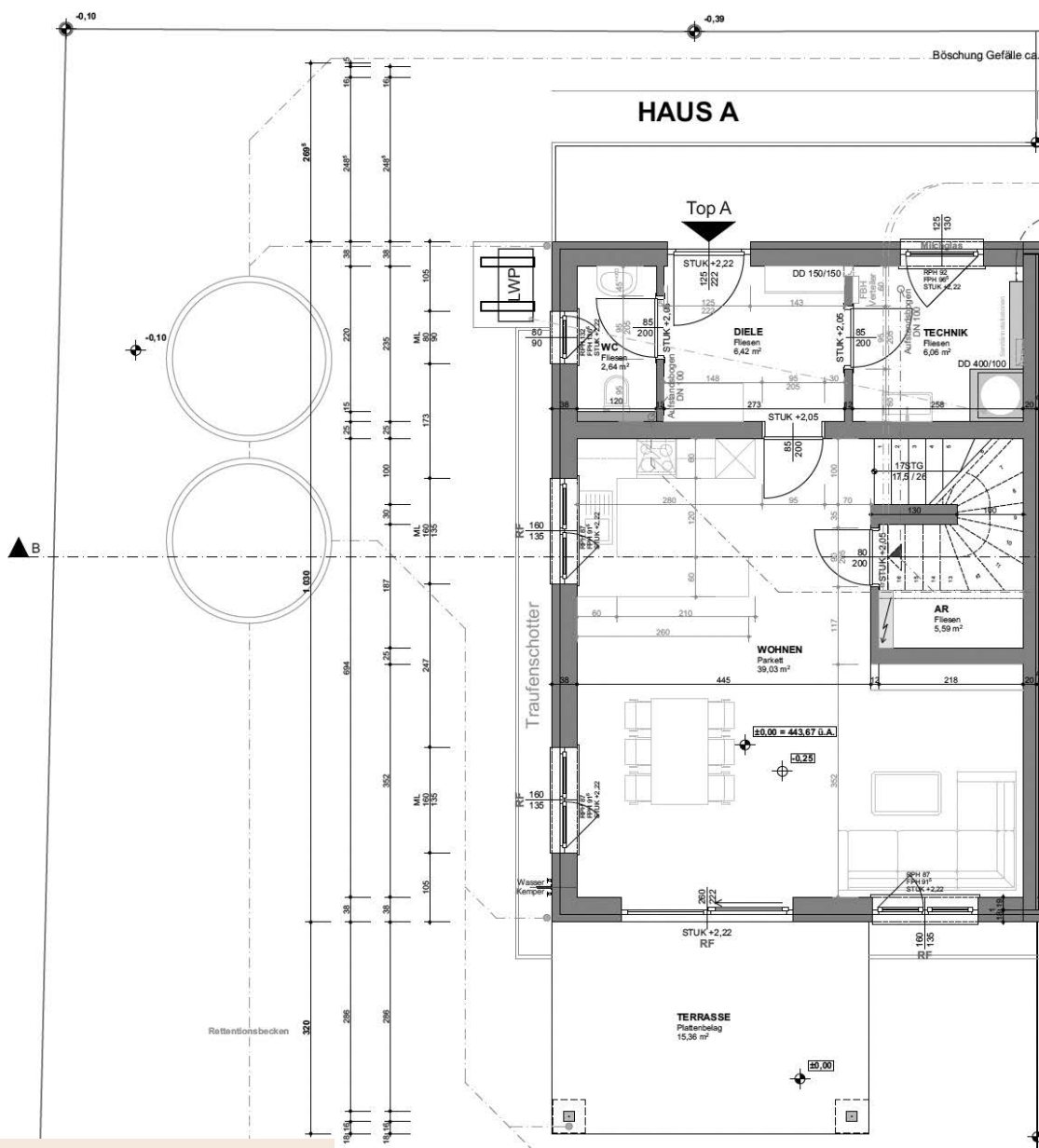
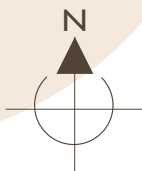
Heizung und Strom ca. 178€ pro Monat

Quartalsweise Gemeinde/Kanal/Müll/Grundsteuer:
ca. 320€ pro Quartal

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.



PLAN EG

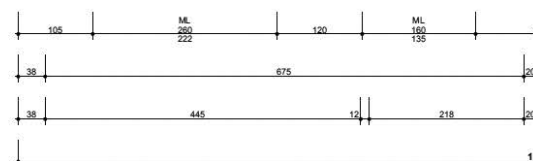


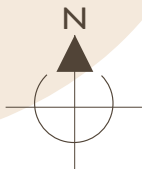
RAUMDATEN

DIELE	6,42 m ²
WC	2,64 m ²
TECHNIK	6,06 m ²
WOHNEN	39,03 m ²
AR	5,59 m ²

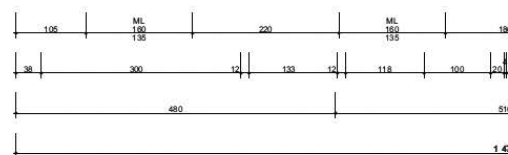
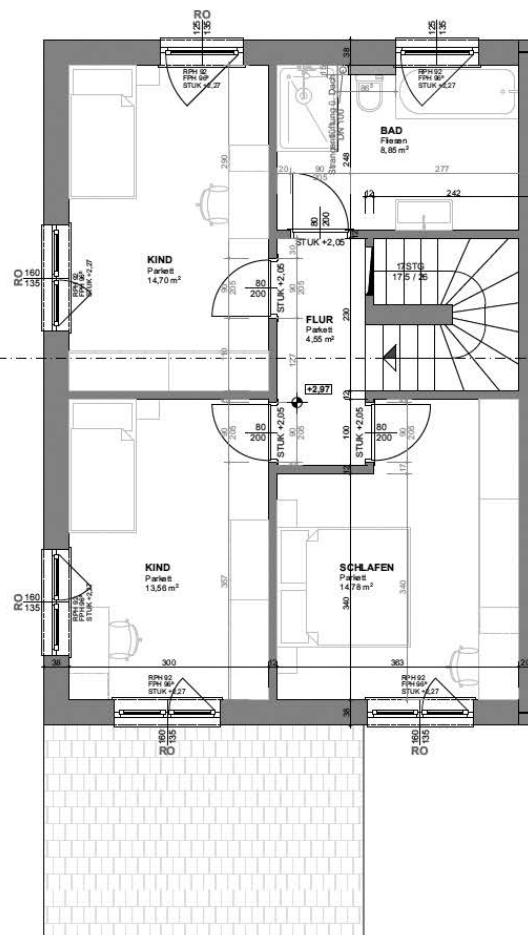
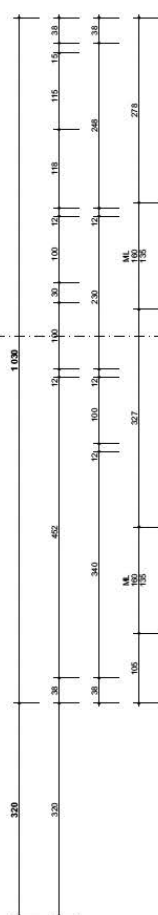
SUMME **59,74 m²**

TERRASSE 15,36 m²





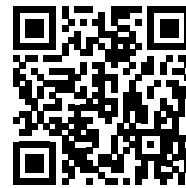
NB



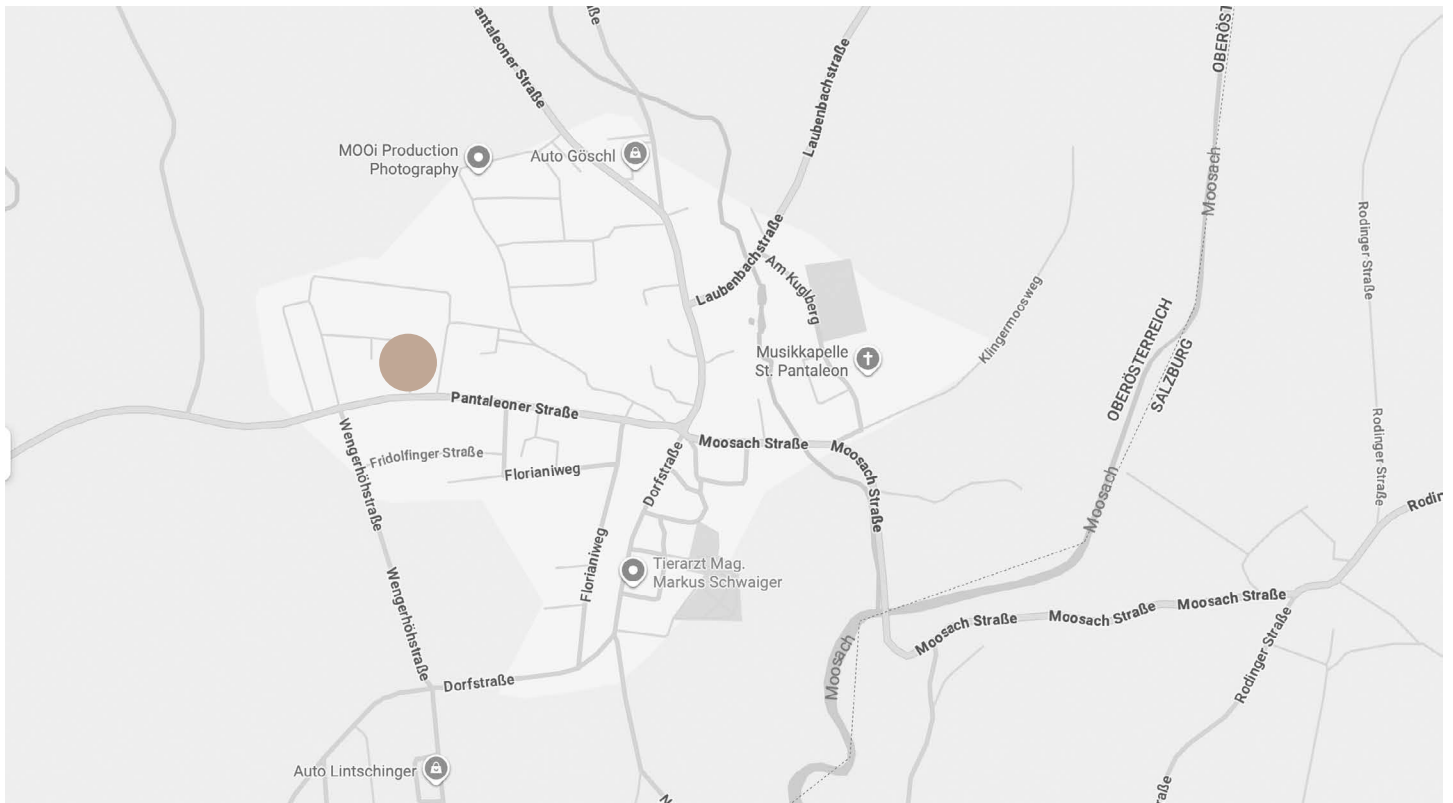
FLUR	4,55 m ²
BAD	8,85 m ²
KIND 1	14,70 m ²
KIND 2	13,56 m ²
SCHLAFEN	14,78 m ²

www.immobiaer.at

LAGE



Für den genauen Standort, scannen oder klicken.



ENTFERNUNGEN

Kindergarten: 4,1km / 5 min. / Auto



Bahnhof: 1,6 km / 2 min. / Auto



Volksschule: 850m / 10 min / zu Fuß



Friseur: 250m / 3 min / zu Fuß



Nahversorger: 450 m / 7 min / zu Fuß



St. Pantaleon

3.295 (1. Jän. 2025) / Fläche 18,32 km²



St. Pantaleon verbindet ruhiges Landleben mit einer überraschend guten Anbindung an die umliegenden Städte. Die Gemeinde liegt im Bezirk Braunau am Inn, nahe der Grenze zum Bundesland Salzburg, und bietet eine naturnahe Umgebung mit viel Grün, Feldern und Wäldern – ideal für alle, die Erholung und Lebensqualität schätzen.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer soliden Infrastruktur im Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Kinderbetreuung befinden sich in der näheren Umgebung. Für Pendler besonders attraktiv ist die Nähe zur Stadt Salzburg, die in rund 30 Minuten

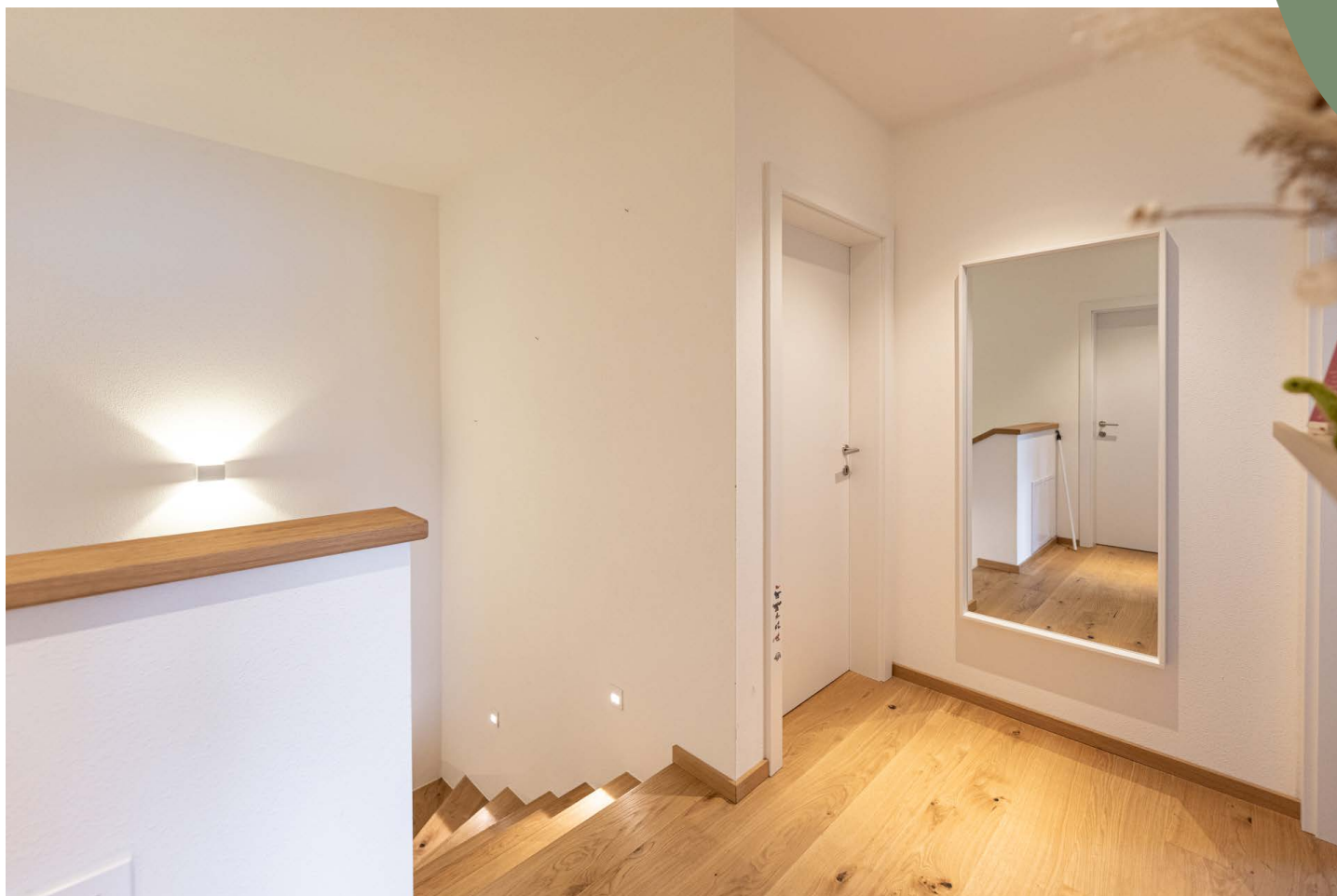
erreichbar ist und zusätzliche Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bietet. Auch die Orte Ostermietting und Braunau am Inn sind schnell erreichbar und ergänzen das regionale Angebot.

Die Umgebung ist geprägt von sanften Landschaften und zahlreichen Möglichkeiten für Sport und Freizeit – von Radfahren und Spaziergängen bis hin zu Ausflügen ins nahe Salzburger Land. Wer eine Kombination aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit sucht, findet in St. Pantaleon einen attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebensqualität.











KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär



Lukas Gabriel BSc.

M +43 664 1049 381

E lukas.gabriel@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26, A
4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.