

## Exklusiver Wohnraum am Breinberg: 4 Zimmer, edle Ausstattung & privater Garten, 2 TG- Stellplätze



**Wohnfläche:** ca. 82,66 m<sup>2</sup>

**gebaut:** 2022

**Zimmer:** 4

**Kaufpreis: € 598.000,00**

Provision bei Kauf: 3 % zzgl. 20 % Mwst.

### BESCHREIBUNG:

---

#### Attraktiver Finanzierungsvorteil:

Es besteht die Möglichkeit, eine bestehende Wohnbauförderung in Höhe von ca. 60.000 € zu übernehmen. Dadurch reduziert sich der effektiv zu zahlende **Kaufpreis auf 538.000 €**.

Die Übernahme steht unter dem Vorbehalt der individuellen Förderfähigkeit gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.

**Die 2022** in begehrter Lage am Breinberg fertiggestellte Wohnanlage überzeugt durch ihre hochwertige Bauausführung und gliedert sich in zwei überschaubare Gebäudeteile mit jeweils nur fünf Einheiten.

**Die traumhafte 4 Zimmer-Gartenwohnung** zeichnet sich durch einen ausgezeichneten, extrem familienfreundlichen Grundriss aus, der Funktionalität, Raumkomfort und viel Grünfläche perfekt miteinander verbindet. Die Wohnung ist barrierefrei ausgestattet.

**Die hochwertige Ausstattung** der Wohnung übertrifft den üblichen Standard und wird durch eine erstklassige Profi-Markenküche ergänzt, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Diese wird durch ein PV-System (7,14 kWp) unterstützt und arbeitet bei Bedarf bivalent mit Strom.

Die Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem Grundriss im Anhang:

- **Kompakter Vorraum / Gang (4,38 m²):** Effiziente Flurflächen sorgen dafür, dass fast die gesamte Wohnfläche den Wohnräumen zugutekommt.

- **Hohe Alltagsfunktionalität: Separates WC:** Verhindert Engpässe im morgendlichen Familienalltag.  
- Designer Badezimmer mit Regendusche

- **Gerechte Kinderzimmer-Verteilung (Kein Streitpotenzial)**

Die beiden Kinderzimmer (Kind I mit 12,31 m² und Kind II mit 12,34 m²) sind nahezu exakt gleich groß. Das bietet beiden Kindern identische Entfaltungsmöglichkeiten und verhindert Diskussionen um das "größere" Zimmer.

- **Ruhiges Elternschlafzimmer:**

Das Hauptschlafzimmer (12,36 m²) liegt gemütlich neben den Kinderzimmern.  
Alle drei Schlafräume sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet.

- **Zentraler Wohn- & Essbereich:**

Das Herzstück der Wohnung ist der 29,59 m² große Wohn-/Esbereich mit hochwertiger Markenküche. Er bietet reichlich Platz für ein gemeinsames Sofa und einen großen Esstisch und führt direkt hinaus ins Freie.

- **Intigrierter Abstellraum in der Küche:** Bietet praktischen Stauraum für Vorräte, Staubsauger und Haushaltsutensilien.

- **Beeindruckenden Freiflächen (Terrasse & Garten)**

Ein absolutes Highlight für Familien mit Kindern oder Haustieren ist der großzügige Außenbereich, der die Wohnung umschließt:

Große Terrasse (23,75 m²): Mit Plattenbelag versehen – der perfekte Ort für einen großen Gartentisch, Lounge-Möbel und Grillabende.

Doppelter Eigengarten: 76,38 m² Gesamttrassenfläche, von aussen begehbar

Vorteil: Bietet viel Platz für ein Trampolin, einen Sandkasten, ein Planschbecken oder Hochbeete.

## Die Lage – Lebensqualität zwischen Natur und Stadt

**Neumarkt am Wallersee** verbindet idyllisches Wohnen im Grünen mit einer erstklassigen Infrastruktur.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend am Breinberg Nord – ein idealer Rückzugsort für Familien, Paare und Singles.

Perfekt angebunden & nah am Geschehen:

- Zentrum Neumarkt: In nur ca. 5 Minuten erreichbar.
- Badespaß & Natur: Wallersee und Irrsee liegen praktisch vor der Haustür (ca. 10 Autominuten).
- Stadt Salzburg: In rund 30 Minuten mit dem Auto erreichbar – ideal auch für Pendler.

Alles für den täglichen Bedarf direkt vor Ort: Das Zentrum von Neumarkt bietet eine hervorragende Nahversorgung:

Von Supermärkten, Bäckereien und Apotheken über vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu einer gemütlichen Gastronomie ist alles vorhanden.

Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte im Ort und nahegelegene Krankenhäuser bestens abgedeckt.

Egal ob aktive Freizeitgestaltung in der Natur oder entspannte Stunden zu Hause – Neumarkt am Wallersee bietet die perfekte Balance zwischen Erholung und städtischem Komfort.

**Sehr gerne vereinbare ich noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen, damit Sie sich vor Ort einen umfassenden Eindruck von dieser erstklassigen Wohnung machen können.**

Björn Benjamin Wenner  
Poetsch Immobilien  
Tel: +43 (0)664 88541402  
Mail: [b.wenner@poetsch-immo.at](mailto:b.wenner@poetsch-immo.at)  
HOMEPAGE: [www.poetsch-immo.at](http://www.poetsch-immo.at)

## DATEN & FAKTEN:

### Flächen:

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| <b>Wohnfläche:</b>   | ca. 82,66 m <sup>2</sup> |
| <b>Gartenanteil:</b> | 76,38 m <sup>2</sup>     |
| <b>Kellerfläche:</b> | 5,12 m <sup>2</sup>      |

### Räumlichkeiten:

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| <b>Zimmer:</b>        | 4                        |
| <b>Bäder:</b>         | 1                        |
| <b>WC's:</b>          | 1                        |
| <b>Terrassen:</b>     | 1 = 23,75 m <sup>2</sup> |
| <b>Garagenplätze:</b> | 2                        |

### Weitere Informationen:

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| <b>Beziehbar ab:</b>   | 01.10.26                      |
| <b>Baujahr:</b>        | 2022                          |
| <b>Heizungsart:</b>    | Zentralheizung mit Wärmepumpe |
| <b>Möblierungsart:</b> | Küche                         |
| <b>Zustand:</b>        | sehr gut                      |
| <b>HWB:</b>            | 49                            |
| <b>Klasse HWB:</b>     | A                             |
| <b>fGEE:</b>           | 0,72                          |
| <b>Klasse fGEE:</b>    |                               |

### Betriebskosten:

|                        |          |
|------------------------|----------|
| <b>Betriebskosten:</b> | € 450,00 |
|------------------------|----------|

### Preisauflistung:

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| <b>Kaufpreis:</b>                    | <b>€ 598.000,00</b> |
| <b>Provision:</b>                    | 3 %                 |
| <b>Provision bei Kauf inkl. Ust:</b> | € 21.528,00         |

**Kaufnebenkosten:** Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1%,  
Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

**Mietnebenkosten:** siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

**Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung.** Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit, Fördern des Vertragsabschlusses) verdienstlich tätig geworden ist.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.















**4 Zimmer  
ca. 83m<sup>2</sup> Gartenwohnung  
Baujahr 2022  
2 TG-Plätze  
Markenküche**

