

Bezugsfertig / Doppelhaushälfte Neubau



Wohnfläche: ca. 100 m²

Grundstücksgröße: 375 m²

Zimmer: 4

Kaufpreis: € 428.000,00

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

BESCHREIBUNG:

Idyllisches Wohnen im Grünen in perfekter Infrastruktur.

Charmante Neubau-Doppelhaushälfte mit großzügigem Garten in 14 Tagen beziehbar. ERSTBEZUG

EIN ZUHAUSE FÜR DIE ZUKUNFT MIT LUKRATIVEM VORTEIL / CHARMANTE NEUBAU-DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GROßZÜGIGEM GARTEN.

ERSTBEZUG / IN 14 TAGEN BEZIEHBAR

Sichern Sie sich den Traum vom Eigenheim im schönen Innviertel.

Diese attraktive Neubau-Doppelhaushälfte in der familienfreundlichen Gemeinde St. Georgen bietet alles, was eine junge Familie für einen glücklichen Start benötigt – und das in Kombination mit einer lukrativsten Wohnbauförderung 2026, die den Kauf für Sie erschwinglich macht.

Jetzt ist der ideale Zeitpunkt, Miete in Vermögensbildung umzuwandeln und Ihrem Kind ein sicheres, grünes Umfeld zu schenken. Nutzen Sie die Gunst der Stunde!

Ihr neues Zuhause in St. Georgen am Fillmannsbach

Zum Verkauf steht eine Neubau Doppelhaushälfte in der ruhigen und familienfreundlichen Gemeinde St. Georgen am Fillmannsbach.

Dieses Objekt bietet die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der umliegenden Zentren. Ideal für junge Familien oder Paare, die den Charme des Landlebens nicht missen möchten.

Poetsch Immobilien GmbH

Gaisbergstraße 4 A, A-5020 Salzburg,

Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571,

Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

Die rund 100 Quadratmeter Wohnfläche erstrecken sich über zwei Ebenen und sind durchdacht aufgeteilt, um optimalen Wohnkomfort zu gewährleisten.

Im Erdgeschoss befindet sich der einladende Eingangsbereich, ein Gäste-Bad, die offene Wohn-Essküche und der großzügige Wohnbereich.

Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und in Ihren privaten Garten – der ideale Ort für gesellige Abende oder entspannte Stunden.

Ebenso befindet sich hier der Heizungsraum mit weiteren Abstellmöglichkeiten, sowie ein Stauraum unter der Treppe, welche durch eine Tür abgetrennt ist.

Das Obergeschoss beherbergt die privaten Räume. Hier finden Sie 3 gemütliche Schlafzimmer, die sich perfekt als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro eignen, sowie das Hauptbadezimmer mit Badewanne und Dusche.

Das Haus besticht durch seine helle Atmosphäre und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um es ganz nach Ihren Vorstellungen zu adaptieren.

Grundriss:

Doppelhaushälfte mit fast 100m² Wfl. auf 375m² eigenem Grundstück

- 3 Schlafzimmer, 2 Vollbäder, großer Wohn-Essbereich
- Helle Räume, moderne Bauweise
- Optional mit Kellergeschoss, Carport, Balkon
- Neubauprojekt in neuer Wohnsiedlung
- Ökologisch, nachhaltige Holzbau-Architektur
- Energieeffizient, nachhaltig & gesundes Wohnen
- Familienfreundlicher Grundriss

Angebot:

- Preis 428.000€
- Keine versteckten Kosten

Optional:

- Kellerrohbau 60.000€
- Ausbau Kellergeschoss schlüsselfertig 29.500€
- Balkon samt Geländer 14.815€
- Energie-Carport 29.259€

Ihr persönliches Gartenparadies auf 375 m² Grundfläche.

Ein besonderes Highlight ist das eigene, großzügige Grundstück mit 375 m². Der pflegeleichte Garten bietet ausreichend Platz für Spiel und Spaß, einen Gemüsegarten oder eine erweiterte Terrasse. Hier genießen Sie die wohlverdiente Ruhe und Privatsphäre. Durch die Doppelhaushälfte profitieren Sie von der Gemeinschaft, haben aber dennoch Ihr komplett abgegrenztes und allein nutzbares Fleckchen Erde.

Die Lage: St. Georgen am Fillmannsbach

St. Georgen am Fillmannsbach liegt eingebettet in die wunderschöne Landschaft des oberösterreichischen Innviertels.

Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität mit einer intakten Infrastruktur und einem aktiven Gemeindeleben.

Ein neuer Kindergarten und eine neue Schule werden 2026 gebaut.

Nahversorger befinden sich in der Nähe.

Gleichzeitig sind die größeren Städte wie Braunau, Mattighofen, Salzburg Stast, oder die Salzburger Seenregion schnell erreichbar, was Berufspendlern entgegenkommt.

Ihr Fazit:

Diese Doppelhaushälfte ist die perfekte Gelegenheit, den Traum vom Eigenheim mit Garten in einer ruhigen, familiären Umgebung zu verwirklichen.

Warten Sie nicht und sichern Sie sich dieses attraktive Angebot!

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein detailliertes Exposé zu und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Aufgrund ständiger Geschäftsbeziehung zum Verkäufer, weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin.

Für weitere Fragen, Unterlagen und um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren kontaktieren Sie bitte:

Björn Benjamin Wenner

Poetsch Immobilien

Tel: +43 (0)664 88541402

Mail: b.wenner@poetsch-immo.at

Homepage: www.poetsch-immo.at

DATEN & FAKTEN:

Flächen:

Wohnfläche: ca. 100 m²
GrundStkGr.: 375 m²

Räumlichkeiten:

Zimmer: 4
Bäder: 2
WC's: 2
Parkplätze: 2

Weitere Informationen:

Beziehbar ab: 01.09.2025
Heizungsart: Zentralheizung mit Wärmepumpe
HWB: 43
Klasse HWB: A+
fGEE: 0,64
Klasse fGEE:

Betriebskosten:

Preisauflistung:

Kaufpreis: € 428.000,00
Provision: 3 %
Provision bei Kauf
inkl. Ust: € 15.408,00

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.





