

## GRÜNE OASE FÜR JUNGE FAMILIEN: Exklusive 3-Zimmer Gartenwohnung in Abtenau (Salzburg)



**Wohnfläche:** ca. 77 m<sup>2</sup>  
**gebaut:** ca. 2025  
**Zimmer:** 3

**Kaufpreis: € 325.000,00**

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

### BESCHREIBUNG:

#### GRÜNE OASE FÜR JUNGE FAMILIEN:

#### Exklusive 3-Zimmer Gartenwohnung in Abtenau (Salzburg)

#### EIN ZUHAUSE FÜR DIE ZUKUNFT MIT LUKRATIVEM VORTEIL

Sichern Sie sich den Traum vom Eigenheim in einer der schönsten Regionen Salzburgs! Diese attraktive Gartenwohnung in der familienfreundlichen Gemeinde Abtenau 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!

#### Fakten:

- Wohnfläche 73,25m<sup>2</sup>
- Südwestgarten: 64,84m<sup>2</sup>
- Ostgarten: 21,92m<sup>2</sup>
- Terrasse: 15m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: 325.000€ zzgl. TG

**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

## Lage:

Abtenau, Tennengau/Salzburger Land

## Status:

Neubau/Erstbezug (**Förderfähig bis € 70.000**), Baustart erfolgt im Frühjahr 2026 / Frühjahr 2027

## IHR WOHN-TRAUM IM GRÜNEN

Diese perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die optimal auf die Bedürfnisse einer jungen Familie zugeschnitten ist:

Lichtdurchflutete Räume: Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Bereichen.

Wohn- & Essbereich: Ein offener, kommunikativer Hauptraum bildet das Herzstück der Wohnung – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten und Familienleben.

Zwei Schlafzimmer: Separate, ruhige Rückzugsorte für Eltern und Kind(er).

Die Private Oase: Der absolute Höhepunkt ist der direkte Zugang zur Natur. Die 15 m<sup>2</sup> große, sonnige Terrasse lädt zum Frühstück im Freien ein und führt direkt in den 89 m<sup>2</sup> umfassenden Eigengarten. Hier können Ihre Kinder gefahrlos spielen, Sie können entspannen und die herrliche Salzburger Bergluft genießen.

**Der Förder-Vorteil:** Die Wohnbauförderungsmodelle 2026 in Salzburg werden besonders attraktiv gestaltet, um jungen Familien den Schritt ins Eigentum zu ermöglichen. Wir beraten Sie gerne, wie Sie diese Förderung optimal nutzen, um Ihre monatlichen Belastungen signifikant zu senken.

## DIE LAGE: ABTENAU IM SALZBURGER LAND

Abtenau ist nicht nur ein bekannter Urlaubsort, sondern vor allem ein idyllischer und lebendiger Lebensmittelpunkt.

## Familienfreundlichkeit und Freizeitwert:

Natur & Erholung: Eingebettet in die malerische Landschaft des Tennengaus, umgeben von majestätischen Bergen, Wiesen und Wäldern. Ob Wandern, Mountainbiken oder einfach nur die Ruhe genießen – die Natur beginnt direkt vor Ihrer Haustür.

Sport & Winter: Abtenau ist Teil der Sportwelt Amadé (Dachstein West) und bietet erstklassige Wintersportmöglichkeiten, aber auch im Sommer sorgt die Postalm für vielfältige Aktivitäten.

Infrastruktur: Trotz der ländlichen Idylle verfügt Abtenau über eine ausgezeichnete Infrastruktur: Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Nahversorger sind schnell und bequem erreichbar. Die Gemeinschaft ist intakt und bietet ein sicheres, soziales Umfeld für Ihr Kind.

Erreichbarkeit: Die Stadt Salzburg ist über die A10 in etwa 45 Minuten gut erreichbar.

Wohnen Sie da, wo andere Urlaub machen – und profitieren Sie von der Sicherheit eines eigenen Zuhauses.

## IHR NÄCHSTER SCHRITT

**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

Dies ist mehr als eine Wohnung; es ist die Fundierung Ihrer familiären Zukunft. Wenn Sie die Vorteile eines Eigenheims mit Garten in Top-Lage nutzen und sich über die aktuellen Wohnbauförderungen informieren möchten, zögern Sie nicht.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin!

Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Die Grundrisse entnehmen Sie bitte dem Anhang.

Je nach Baufortschritt kann auf individuelle Wünsche bei der Raumplanung eingegangen werden.

Gerne senden wir Ihnen vorab ausführliche Unterlagen zu.

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

**Kontakt:**

Poetsch Immobilien GmbH

Nina Caroline Wenner

Tel: +43 (0)664 88541404

n.wenner@poetsch-immo.at

Björn Benjamin Wenner

Tel: +43 (0)664 88541402

b.wenner@poetsch-immo.at

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

## DATEN & FAKTEN:

### Flächen:

**Wohnfläche:** ca. 77 m<sup>2</sup>  
**Gartenanteil:** 89 m<sup>2</sup>

### Räumlichkeiten:

**Zimmer:** 3  
**Bäder:** 2  
**WC's:** 2  
**Terrassen:** 1 = 15 m<sup>2</sup>  
**Garagenplätze:** 2

### Weitere Informationen:

**Baujahr:** ca. 2025  
**Heizungsart:** Zentralheizung mit Wärmepumpe  
**HWB:** 36  
**Klasse HWB:** B  
**Klasse fGEE:** A+

### Betriebskosten:

### Preisgestaltung:

**Kaufpreis:** € 325.000,00  
**Provision:** 3 %  
**Provision bei Kauf inkl. Ust:** € 11.700,00

**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.



