

## **Projekt Dorfkristall: Moderne 3-Zimmer Wohnungen in zentraler Lage**



**Objektnummer: 504/2332**

**Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6393 St. Ulrich am Pillersee
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	415.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Diana Aleksic**

Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH  
Innsbrucker Bundesstraße 67  
5020 Salzburg

T +43 662 825596  
H +43 664 2020132

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Ein ortsansässiger Bauträger entwickelt in zentraler Lage von St. Ulrich am Pillersee ein modernes Wohn- und Geschäftshaus mit 27 Wohneinheiten sowie 3 Geschäftsflächen im Erdgeschoss. Direkt an der Dorfstraße gelegen, bietet das Projekt alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung. Das Projekt teilt sich in zwei individuelle Baukörper, die unterirdisch über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind. Jeder Baukörper verfügt über eine eigene Erschließung, die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich im Gebäude A. Auf dieser Ebene sind auch die privaten Kellerabteile sowie diverse Nebenräume (Trocken- und Waschraum, Fahrradräume und Kinderwagenraum) untergebracht. Alle Wohnungen verfügen über eine eigene Terrasse mit Garten, einen Balkon oder eine großzügige Dachterrasse.

### Raumaufteilung

Top 14; 3. OG, Wohnfläche: 84,07 m<sup>2</sup>, Balkon/Terrasse: 56,58 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer: 2, Badezimmer: 2, Kaufpreis: € 925.000,-

Top 15; 3. OG, Wohnfläche: 110,66 m<sup>2</sup>, Balkon/Terrasse: 110,43 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer: 2, Badezimmer: 2, Kaufpreis: € 1.250.000,-

Variante Top 14+15; 3. OG, Wohnfläche: 197,13 m<sup>2</sup>, Balkon/Terrasse: 172,23 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer: 3, Badezimmer: 3 + Gäste-WC, Kaufpreis: € 2.150.000,-

Tiefgaragenstellplatz á € 30.000,-

- Offene Grundrisse mit durchdachtem Raumkonzept
- Hochwertige und moderne Ausstattung
- Großformatige Fliesen, Parkettböden, bodentiefe Verglasung, und vieles mehr
- Alle Wohnungen mit großzügiger Terrasse und Garten, Balkon oder Dachterrasse
- Barrierefreie Wohnräume, Allgemeinflächen und Zugangsbereiche
- Kellerabteile und absperrbarer Raum für Fahrräder/Sportgeräte und Kinderwagen
- Jedes Haus verfügt über eine eigene Erschließung mit Personenaufzug
- Große Tiefgarage mit 45 Stellplätzen (zum Verkauf)
- Fernwärme-Fußbodenheizung, effizientes und kostengünstiges Heizsystem
- Photovoltaikanlage, E-Ladestation für KFZ
- Persönliche Vorlieben können durch Sonderausstattung umgesetzt werden

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <8.000m  
Apotheke <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap