

Traumhaftes Einfamilienhaus nahe dem Wolfgangsee - perfekte Lage mit Garten, Balkonen und Terrassen



Objektnummer: 1869

Eine Immobilie von My Stars GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5340 Sankt Gilgen
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Nutzfläche:	210,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	80,00 m ²
Heizwärmebedarf:	75,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	950.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.523,81 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Giezinger, CPM

My Stars GmbH, Im
Rainerstraße 19
4910 Ried im Innkre

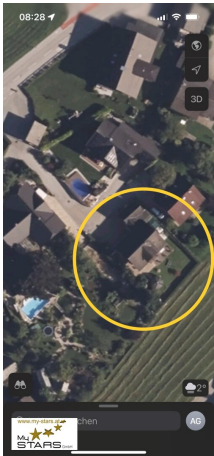
T +43 7752 21 300
H +43 660 870 8862

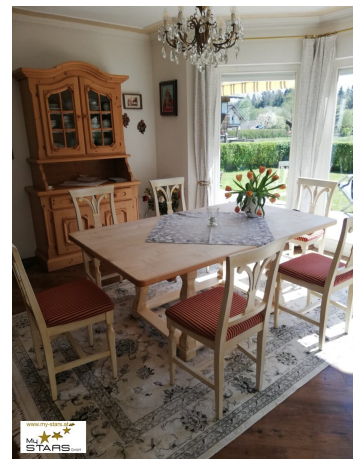
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

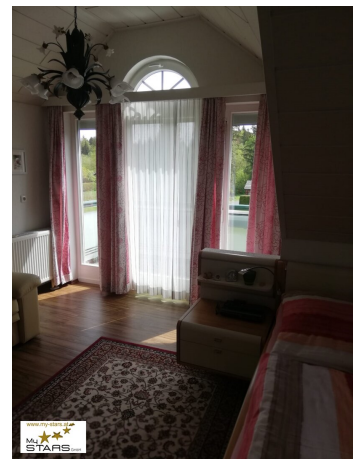


termin zur



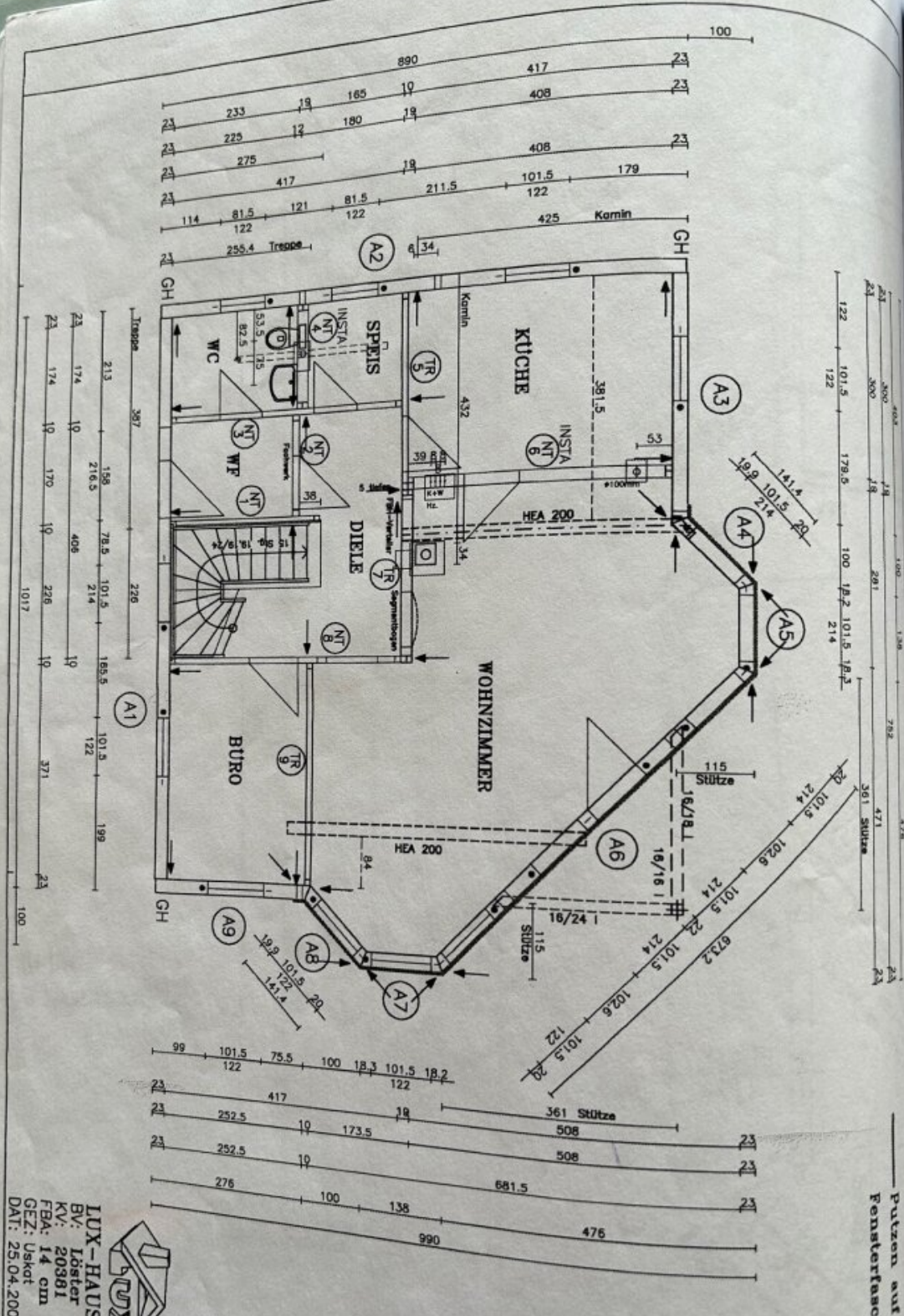








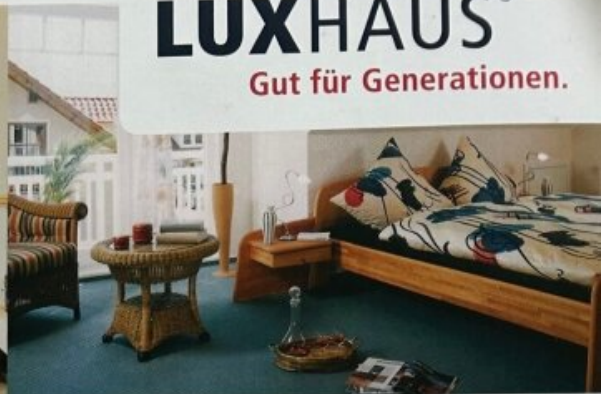




Futzen auf der Baustelle
 Fensterfaschen: weiß

LUX-HAUS
 BV: Löster
 KV: 20381
 FBA: 14 cm
 GEZ: Uskot
 DAT: 25.04.2002





LUXHAUS®
Gut für Generationen.

LUXHAUS.

Die Nr. 1 in der Climatic-
Wand-Technologie

MUSTERHAUS ERFURT

Erdgeschoss,
84,33 m² Wohnfläche

Dachgeschoss,
DN 38°, KNST. 40 cm,
61,29 m² Wohnfläche

145,62 m² Gesamtwohnfläche
164,43 m² Gesamtwohnnutzfläche
168,53 m² Nettogrundrissfläche
Maßstab 1:135

So finden Sie das Musterhaus ganz leicht:



Ihr LUX-Musterhaus-Team in Erfurt:

Bei den Froschäckern 25 Tel.: 03 61/ 490 04-89
99098 Erfurt-Linderbach Fax: 03 61/ 490 04-51

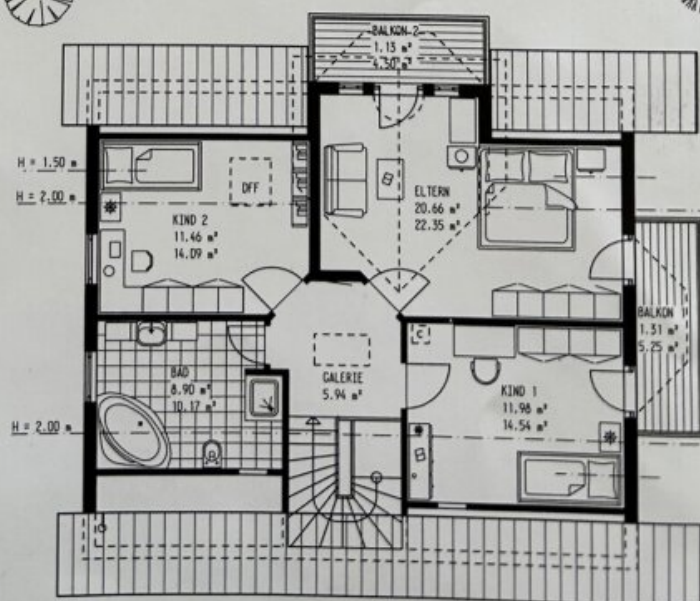
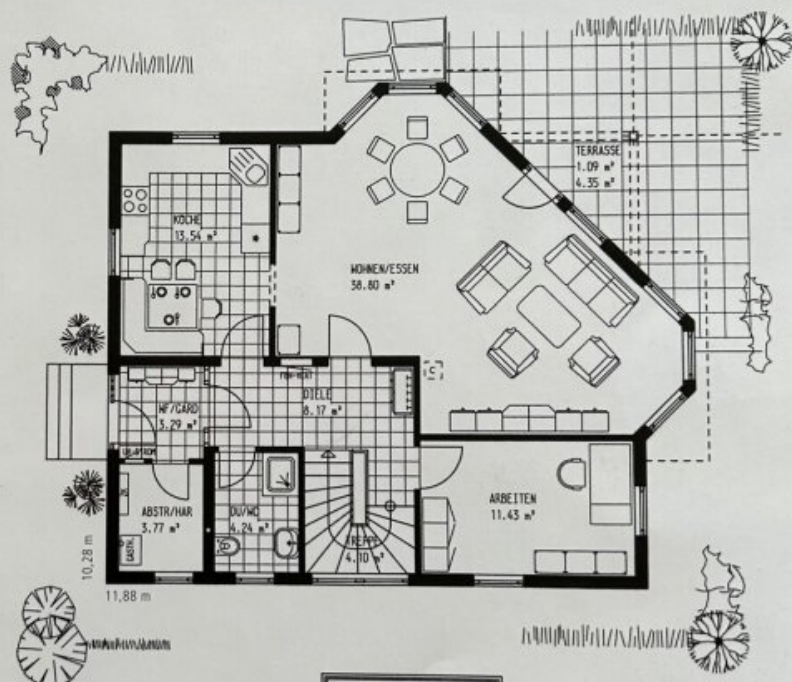
LUXHAUS GmbH & Co. KG

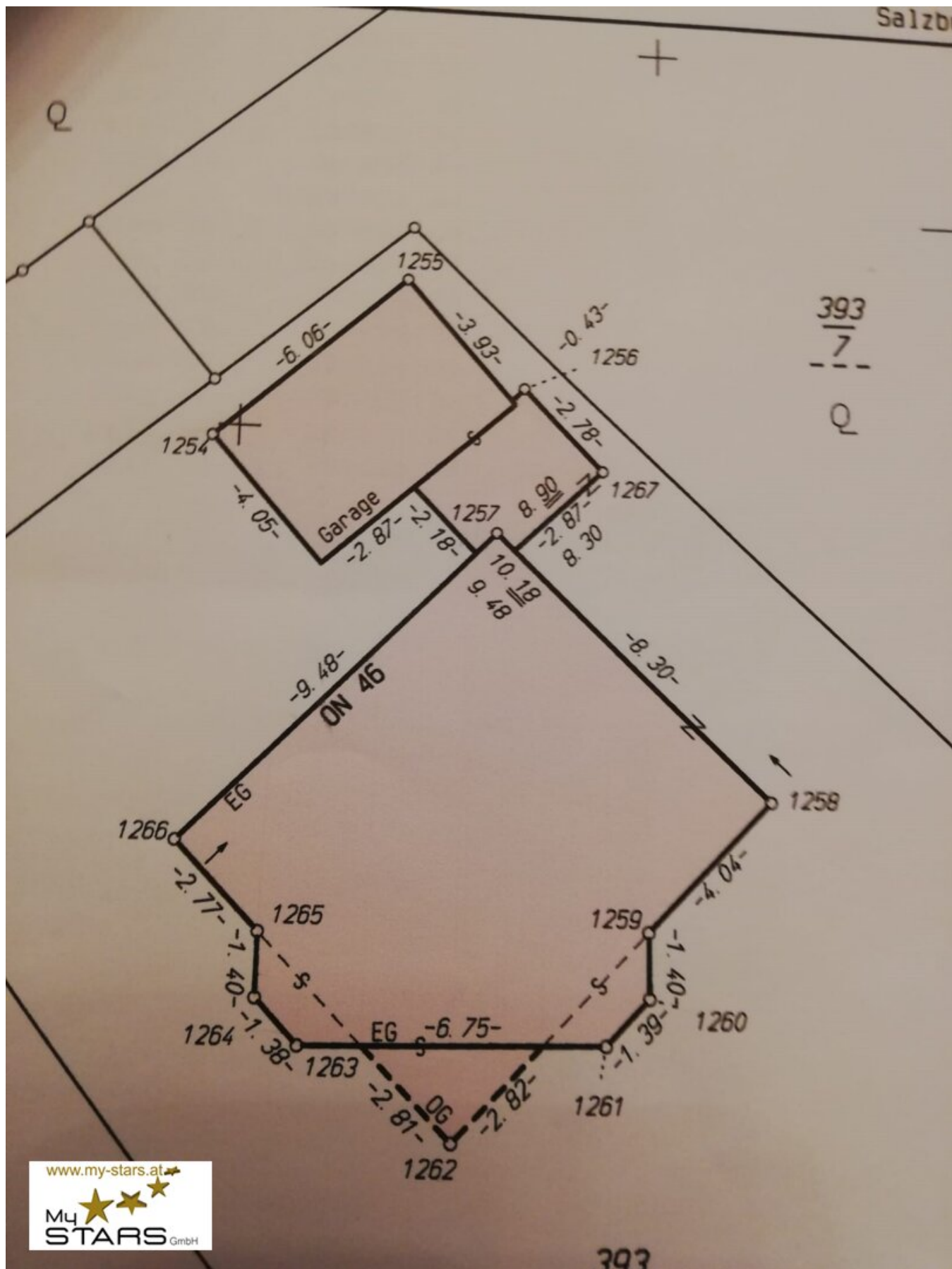
91166 Georgensgmünd Tel.: 0 9172 / 692-0
Pleinfelder Straße 64 Fax: 0 9172 / 692-103
www.luxhaus.de info@luxhaus.de

Ihr LUXHAUS-Berater vor Ort:

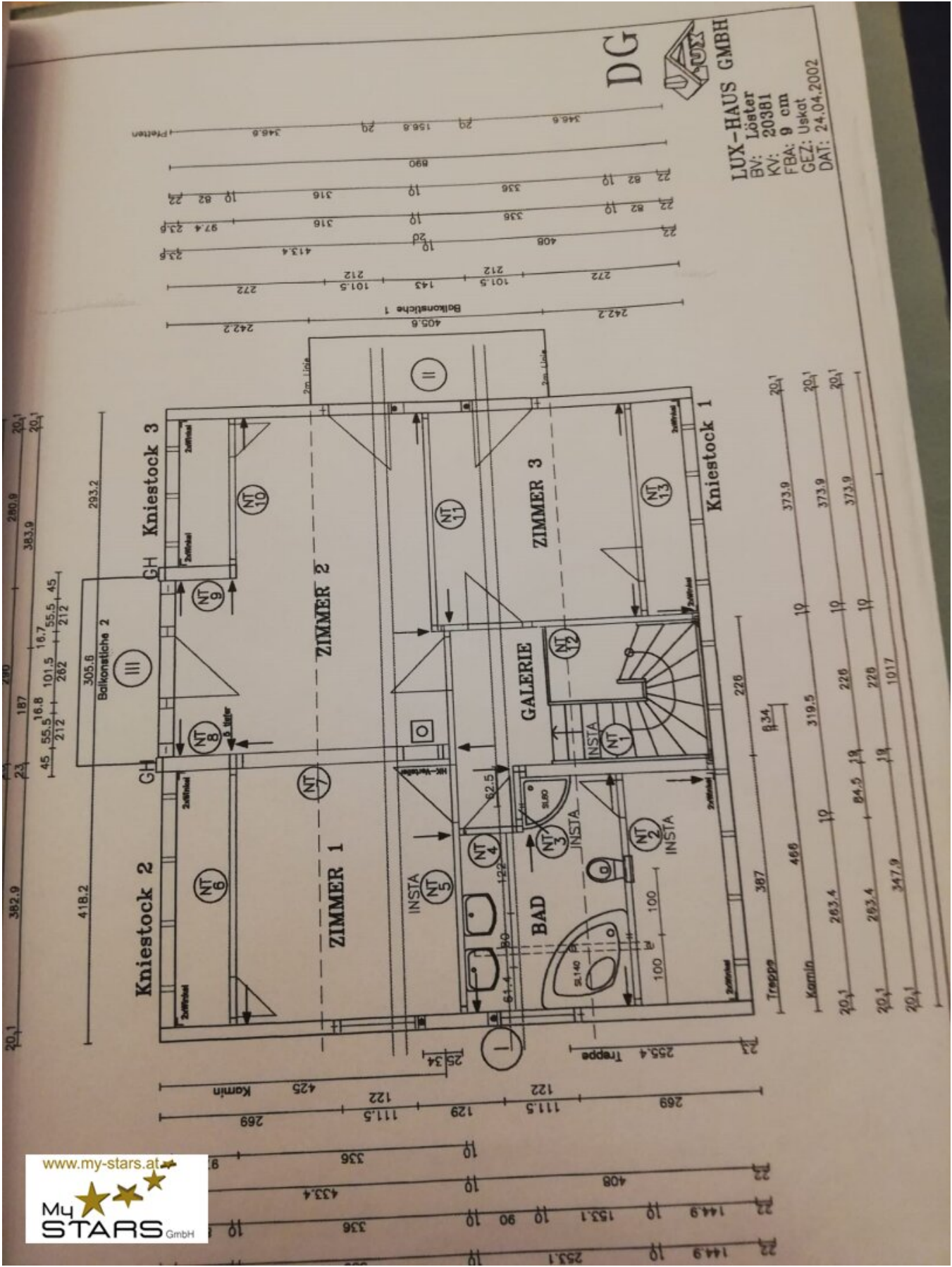
www.my-stars.at

**My
STARS** GmbH





www.my-stars.at



DG



LUX-HAUS GMBH

BV: Löster

KV: 20381

FBA: 9 cm

GEZ: Uskot

DAT: 24.04.2002

INSTALLATIONSWÄNDE

Die heiß verleimten Installationswände werden in Wandstärken von 100 mm bzw. 190 mm ausgeführt. Sie enthalten alle Rohrleitungen für die Wasserversorgung und die Entwässerung der vorgesehenen Sanitärobjekte, den Unterputzpülkasten bei der WC-Anlage, bis Oberkante Kellerdecke bzw. Fundamentplatte.

Die Verbindung dieser Leitungen zum Keller bzw. in der Fundamentplatte ist gegen gesondertes Angebot möglich.

DECKEN

I. Aufbau der Deckenkonstruktion bei ausbaufähigem- bzw. bei ausgebautem Dachgeschoss (von oben nach unten, Holzleimverbundkonstruktion):

- Holzwerkstoffplatte V 100
- Holzbalken 220 mm hoch, Stärke nach Statik mit 180 mm Wärmedämmung
- Lattung

Bei ausgebautem Dachgeschoss werden die Decken mit 100 mm Mineralwolle gedämmt, dazu kommt noch die Dämmung des Fußbodenaufbaus des Dachgeschosses. Bei ausgebautem Dachgeschoss werden Deckenelemente verstärkt, um eine hervorragende Schalldämmung zum Dachgeschoss zu gewährleisten.

Holzwerkstoffplatte V 100, 19 mm
Dämmung im Randbereich
mineralische Vollwärmesdämmung 100 mm
Sparschalung
Polyäthylen-Folie
Pannele oder Naturgips/Fermacell mit Rauhfaser tapete

Wohn-/Esszimmer, Windfang, Garderobe und Küche erhalten Holzpaneelen gemäß Muster, alle übrigen Räume glatte Decken mit Rauhfaser weiß gestrichen.

Bei Einliegerwohnungen im Dachgeschoss werden im Erdgeschoss auf Grund von Schall- und Brandschutzvorschriften glatte Decken ausgeführt.

Bei ausgebautem Dachgeschoss sind die Zwischendecken und Dachschrägen mit Holzpaneelen gemäß Muster verkleidet und wärmegeklämt (200 mm Vollsparrendämmung und 40 mm Untersparrendämmung).

Die Decken sind wesentlicher Bestandteil der Hauskonstruktion, ausgelegt für schwere Belastung und solide verarbeitet.

Die Decken werden in vorgefertigten Elementen direkt zur Baustelle gebracht.

II. Aufbau der Deckenkonstruktion bei nicht ausbaufähigen Binderdächern (von oben nach unten):

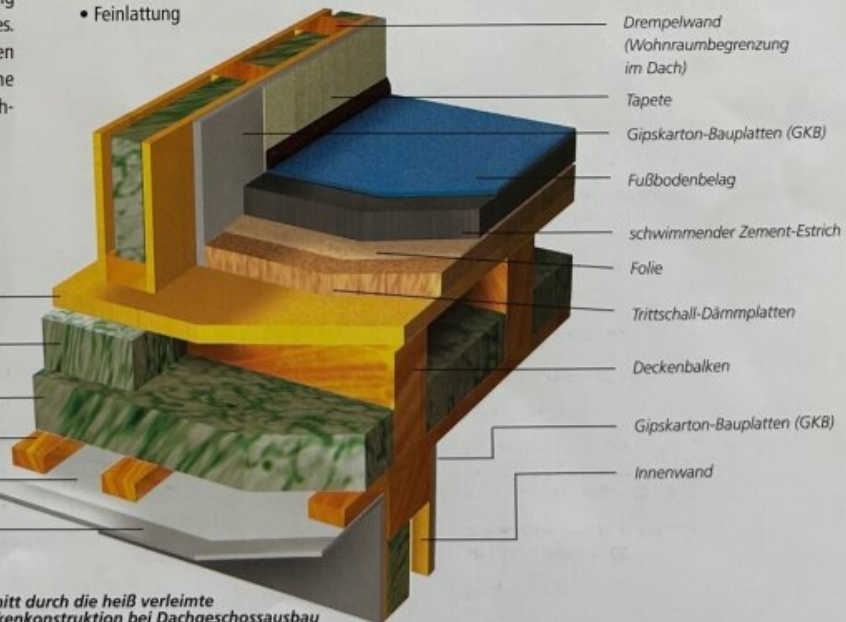
- Dämmung nach Wärmeschutznachweis im Bereich des Binderuntergurtes
- Grundlattung
- 40 mm Dämmung im Bereich der Grundlattung
- Feinlattung

Schnitt durch die heiß verleimte Deckenkonstruktion bei Dachgeschossausbau

GIEBEL

Die Giebel erhalten Sie wahlweise entweder in weißem Außenputz oder mit Naturholz senkrecht oder waagrecht verschalt.

Bei ausgebautem Dachgeschoss sind die 210 mm starken Giebel innen verkleidet, mit 180 mm Mineralwolle gedämmt und die Rolläden bündig eingebaut.



www.my-stars.at

My STARS GmbH

LUX-HAUS®
GUT FÜR GENERATIONEN

Unsere
Partnerfirmen
stehen mit
ihrem Namen für
die bewährte
LUX-HAUS-Qualität.



AUSSENWAND

in Holzleimverbundkonstruktion

Die Wände im LUX-HAUS sind ein Stück zukunftsweisende Bautechnik. Nicht umsonst wurde die LUX-HAUS-Außenwand mit dem Prädikat „Feuerwiderstandsklasse F 90 B“ ausgezeichnet.

Unsere Herstellungsverfahren verschaffen Ihnen große Vorteile:

- **Niedrigenergiehaus**
- angenehmes **Raumklima**
- **Vollwärmedämmung** und **Hinterlüftung**
- ausgezeichnete **Schalldämmung**
- hoher **Feuerwiderstandswert**

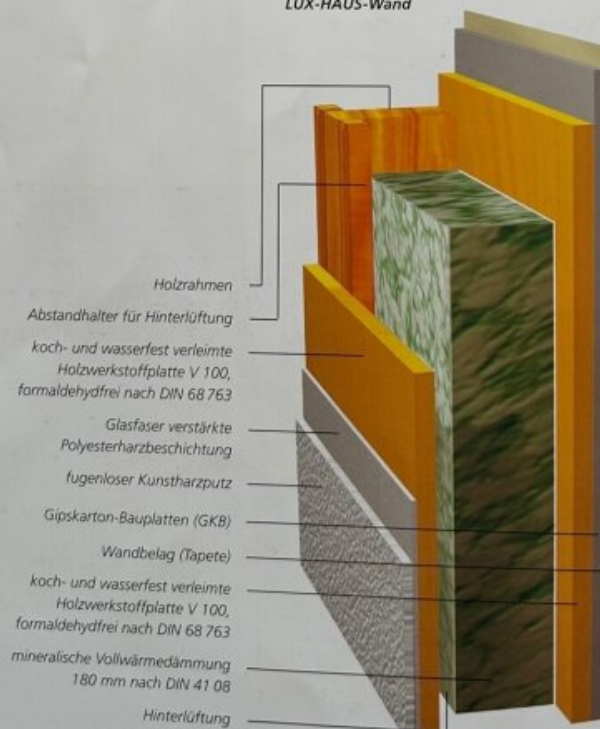
Die 230 mm starke fugenlose Außenwand hat folgenden **Aufbau** von innen nach außen:

- Gipskartonbauplatte
- Holzwerkstoffplatte V 100
- massive Holzfachwerkkonstruktion mit 180 mm mineralischer Vollwärmedämmung und 24 mm Hinterlüftung (atmungsaktive Wand)
- Holzwerkstoffplatte V 100
- Glasfaser verstärkte Polyesterharzbeschichtung, wetterfest
- Außenputz
- K-Wert 0,25 W/m²K

Heißverleimung heißt das Zauberwort – eine Stärke von LUX-HAUS. Diese Art der Produktion garantiert die **größtmögliche Festigkeit** der Wand. Schwere Lasten können mit Dübeln an alle Außen- und Innenwände gehängt werden. Wir haben dies mit einem Klavier gemacht und einen drei Zentner schweren Braunbären daraufgestellt.



schematische Darstellung
der heiß verleimten
LUX-HAUS-Wand



INNENWÄNDE

Die heiß verleimten LUX-HAUS-Innenwände bürgen für eine äußerst stabile Konstruktion und gewährleisten ruhiges Wohnen. Die ca. 100 mm starken Innenwände sind in **Holzleimverbundkonstruktion** gefertigt.

Aufbau:

- Gipskartonbauplatte
- Holzwerkstoffplatte V 100,
- massive Holzrahmenkonstruktion mit 60 mm Wärme- und Schalldämmung
- Holzwerkstoffplatte V 100
- Gipskartonbauplatte

www.my-stars.at

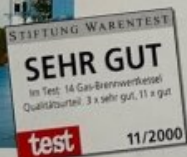
**My
STARS** GmbH

SOLARANLAGE

Die Raumtemperatur lässt sich individuell durch Energie sparende **Thermostatventile** einstellen.

Bei Ölheizung werden zwei **Kunststoff-batterietanks** à 2.000 Liter, bei Zweifamilienhäusern drei Kunststoffbatterietanks à 2.000 Liter inklusive Füll- und Entlüftungsleitungen eingebaut.

Der Einbau einer Fußbodenheizung ist auf Anfrage möglich. Abstellräume und nicht ausgebaute Dachgeschossräume bleiben unbeheizt.



Zur Brauchwassererwärmung wird eine umweltbewusste Solaranlage montiert. Drei Solarkollektoren mit **5,4 m² Fläche** in Verbindung mit dem **320-Liter-Brauchwasserspeicher** machen Sie fast unabhängig von Öl und Gas in den Sommermonaten. Dazu können Sie kostbare und teure Energie zusätzlich sparen.



ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation wird ab Oberkante Kellerdecke ausgeführt. Die Leitungen werden bis zum Unterverteiler ins Erdgeschoss verlegt.

Für jeden Raum im Erd- und Obergeschoss sowie für das nicht ausgebaute Dachgeschoss ist eine Brennstelle **wahlweise als Wand- oder Deckenbeleuchtung** vorgesehen.

Für Loggia, überdachte Terrasse und Hauseingangsbereich wird jeweils eine Brennstelle installiert. Im Bad sind zwei Spiegel-leuchten vorgesehen.

Für die Brennstellen hat das Wohnzimmer Serienschaltung, Diele und Flur haben Wechsel- bzw. Kreuzschaltung.

Außen liegende Brennstellen werden von innen geschaltet.

Die **genaue Anordnung** der Elektroanschlüsse wird **nach Ihren Wünschen** vorgenommen.

Großflächenschalter mit Wippen für angenehme Bedienung sind dabei selbstverständlich.

Das Wohnzimmer ist mit 5 Steckdosen, Diele, Flur/Bad und WC mit einer Steckdose ausgestattet. Alle übrigen Räume erhalten 3 Steckdosen nach Wunsch verteilt.

Loggia und Terrasse erhalten je eine Steckdose, von innen abschaltbar.

Die Küche erhält zusätzlich Herd-, Kühlschrank-, Geschirrspüler- und Dunstabzugshauben-Anschluss.

Für Antenne und Telefon werden Leerrohre verlegt.

Es wird eine Klingelanlage (Taster an der Haustür, Gong bzw. Summer in der Diele) oder eine Sprechanlage installiert.

www.my-stars.at

My STARS GmbH

LUX-HAUS®
GUT FÜR GENERATIONEN

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus am Wolfgangsee! Dieses atemberaubende, voll ausgestattete Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Leben wünschen. Mit einem Kaufpreis von 950.000,00 € und einer Wohnfläche von ca. 130 m² ist dieses Haus perfekt auch für Familien, die auf der Suche nach ihrem neuen Zuhause sind.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage (Sackgasse), umgeben von einer grünen und malerischen Landschaft. Hier können Sie den Blick auf die majestätischen Berge und die umliegende Natur genießen. Ein Traum für Naturliebhaber und Erholungssuchende!

Die Immobilie selbst ist in einem gepflegten Zustand und bietet Ihnen auf zwei Etagen insgesamt 5 geräumige Zimmer. Die großen Fenster lassen viel natürliches Licht herein und schaffen so eine helle und einladende Atmosphäre. Die Dielen und Fliesen verleihen dem Haus eine elegante Note und sind pflegeleicht. Die Fußbodenheizung im EG und Heizkörper im OG sorgen für eine angenehme Wärme in jedem Raum und der zusätzliche Holzofen mit Außenkamin in der Küche bietet Ihnen auch an kalten Abenden eine gemütliche Atmosphäre.

Ein Highlight dieser Immobilie sind die 2 Balkone und 2 Terrassen, auf denen Sie die Sonne und den Ausblick auf die umliegende Landschaft und den beeindruckenden Bergen genießen können. Der perfekte Ort, um sich zu entspannen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Der liebevoll angelegte Garten bietet Ihnen außerdem eine grüne Oase mit einem schönen Pavillon, in dem Sie die Natur hautnah erleben können.

Für Ihre Autos stehen eine Garage sowie 3 Stellplätze zur Verfügung, so dass Sie sich keine Sorgen um Parkmöglichkeiten machen müssen. Auch für Ihre Gäste ist ausreichend Platz vorhanden. Das Haus verfügt außerdem über 3 WCs, was besonders für Familien von Vorteil ist. Der Keller ist komplett ausgebaut, teilweise beheizt und ausgestattet mit einer Werkstatt, Sauna, einer Dampfdusche und einem WC.

Die geschmackvolle Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Hier können Sie Ihre Lieblingsgerichte zaubern und Ihre Familie und Freunde beeindrucken. Das Badezimmer mit Fenster ist ein weiteres Highlight des Hauses und bietet Ihnen eine entspannende Wohlfühloase mit einer großen Eckbadewanne.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, denn eine Busstation befindet sich in unmittelbarer Nähe des Hauses. So sind Sie immer gut angebunden und können bequem in die Stadt oder zu anderen Zielen gelangen. Auch ein Arzt mit Hausapotheke ist in der Nähe, so dass Sie sich keine Sorgen machen müssen, im Notfall schnell medizinische Hilfe zu bekommen.

Das Einfamilienhaus befindet sich abseits von jeglicher Hektik in einem idyllischen kleinen Ort auf einer Halbinsel zwischen Strobl und St. Gilgen am Wolfgangsee in absoluter Ruhelage.

Nutzen Sie die Chance und erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Haus am Wolfgangsee. Diese Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen können - eine ruhige Lage, eine atemberaubende Natur, viel Platz und Komfort für Ihre Familie und Freunde. Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser traumhaften Immobilie überzeugen!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://my-stars.service.immo/registrieren/de) - <https://my-stars.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <5.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <6.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap