

## Schlüsselfertig & Ready: Ihr neues Zuhause wartet – Einzug in 14 Tagen.



**Wohnfläche:** ca. 100 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgrösse:** 375 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 4

**Kaufpreis: € 428.000,00**

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

### BESCHREIBUNG:

**Einziehen und Aufatmen:** Ihr neues Familienglück in St. Georgen – Bezugsbereit in nur 14 Tagen!

Idyllisches Wohnen im Grünen trifft auf modernste Infrastruktur: Sichern Sie sich eine von zwei exklusiven Neubau-Doppelhaushälften (Erstbezug) in einer Gemeinde, die massiv in die Zukunft Ihrer Kinder investiert.

**Das Highlight für junge Familien:** Die Gemeinde St. Georgen investiert noch in 2026 4 Millionen Euro für Bildung und Betreuung.

St. Georgen am Fillmannsbach setzt neue Maßstäbe in Sachen Lebensqualität. Die Gemeinde investiert aktuell rund 4 Millionen Euro in einen hochmodernen Kindergarten sowie eine neue Schule. Für Sie bedeutet das: Erstklassige Bildungswege und eine perfekte Betreuung direkt vor der Haustür – ein unzählbarer Vorteil für die Entwicklung Ihrer Kinder und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie.

### Die Fakten auf einen Blick:

Objekttyp: Neubau-Doppelhaushälfte (Ökologische Holzbau-Architektur)

Zustand: Erstbezug – bezugsbereit innerhalb von nur 14 Tagen

Wohnfläche: Ca. 100 m<sup>2</sup> auf zwei perfekt durchdachten Ebenen

Grundstück: 375 m<sup>2</sup> Eigengrund (Ihr privates Gartenparadies)

Zimmer: 4 Zimmer (davon 3 Schlafzimmer)

**Kaufpreis: 428.000 €**

**Ihr neues Zuhause: Nachhaltig, Gesund, Modern**

**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

Dieses Haus ist mehr als nur ein Gebäude – es ist ein Statement für gesundes Wohnen. Die nachhaltige Holzbauweise sorgt für ein hervorragendes Raumklima, während die energieeffiziente Bauweise Ihre Betriebskosten dauerhaft niedrig hält.

## Raumaufteilung Erdgeschoss:

Einladender Entree-Bereich mit Gäste-Bad.

Offene, lichtdurchflutete Wohn-Essküche als Herzstück des Hauses.

Großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem privaten Garten.

Praktischer Hauswirtschaftsraum und zusätzlicher Stauraum unter der Treppe.

## Raumaufteilung Obergeschoss:

Drei helle Schlafzimmer, die Flexibilität für Eltern, Kinder oder Home-Office bieten.

Modernes Hauptbadzimmer, ausgestattet mit Badewanne und Dusche.

Finanzielle Sicherheit & Lukrative Vorteile

Nutzen Sie die Gunst der Stunde! Mit der Wohnbauförderung 2026 wird der Traum vom Eigenheim so erschwinglich wie nie zuvor. Wandeln Sie Ihre monatliche Miete in nachhaltige Vermögensbildung um und investieren Sie in die Sicherheit Ihrer Familie.

## Optionale Erweiterungen:

Kellerrohbau: 60.000 €

Kellerausbau (schlüsselfertig): 29.500 €

Balkon inkl. Geländer: 14.815 €

Energie-Carport: 29.259 €

## Die Lage:

Ruhe genießen, Zentren erreichen

St. Georgen am Fillmannsbach bietet die ideale Balance. Sie leben mitten im idyllischen Innviertel, sind aber durch die hervorragende Verkehrsanbindung schnell in den umliegenden Zentren:

Braunau & Mattighofen: In wenigen Minuten erreichbar.

Salzburg Stadt & Seenregion: Perfekt für Pendler und Wochenendausflüge.

Nahversorgung: Alles für den täglichen Bedarf befindet sich in unmittelbarer Nähe.

## Ihr Fazit:

Diese Doppelhaushälfte ist die seltene Gelegenheit, ohne lange Wartezeit in ein modernes, ökologisches Eigenheim zu ziehen, während Ihre Kinder von einer brandneuen Bildungsinfrastruktur profitieren.

Warten Sie nicht – in 14 Tagen könnten Sie bereits Ihre Kisten im neuen Zuhause auspacken!

## Kontakt & Besichtigung

Für Fragen oder eine Terminvereinbarung stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Björn Benjamin Wenner Poetsch Immobilien

Tel: +43 (0)664 88541402

Mail: [b.wenner@poetsch-immo.at](mailto:b.wenner@poetsch-immo.at)

Web: [www.poetsch-immo.at](http://www.poetsch-immo.at)

Hinweis: Aufgrund der ständigen Geschäftsbeziehung zum Verkäufer weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin.

## DATEN & FAKTEN:

### Flächen:

**Wohnfläche:** ca. 100 m<sup>2</sup>  
**GrundStkGr.:** 375 m<sup>2</sup>

### 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:

### Preisaufstellung:

<b>Kaufpreis:</b>	<b>€ 428.000,00</b>
<b>Provision:</b>	3 %
<b>Provision bei Kauf</b>	
<b>inkl. Ust:</b>	€ 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.





