

## Im Einklang mit der Natur am Farberwald in Abtenau



**Baubeginn:** Herbst 2025

**Wohnfläche:** ab 49,45 m<sup>2</sup> bis 95,75m<sup>2</sup> / Sonnengärten, Terrassen und Balkone

**Zimmer:** ab 2 bis 4 Zimmer

**Parkbühne** ab 23.000€

**Kaufpreis: ab € 235.000,00**

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

### BESCHREIBUNG:

---

#### Neubauprojekt Farberwald

Hier entstehen ab Herbst 2025 zehn exklusive Wohneinheiten in zeitgemäßer, nachhaltiger, ökologischer Massivbauweise im Einklang mit der Natur.

Energieeffizient, ökologisches wohnen umgeben von atemberaubender Natur vereint mit moderner Architektur und hochwertigen Materialien verbindet die bedeutendsten Anforderungen der heutigen Zeit. Damit Sie sich in ihrem neuen Zuhause wohlfühlen, stehen Bauphysik und Ökologie an erster Stelle.

Eine lukrative Wohnbauförderung mit augenblicklich attraktiven Zinsen ermöglichen die Erfüllung des Traums vom leistbaren Wohnen im Eigenheim.

Ergreifen Sie noch heute die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen persönlichen Termin, damit wir Ihnen dieses Wohnbauprojekt vorstellen dürfen.

Die Wohnanlage wird von einer lokalen Baufirma errichtet und die Betreuung vom ersten Kennenlernen bis zur Schlüsselübergabe erfolgt durch uns und den Bauträger.

**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

Wir nehmen Sie an die Hand. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung und lassen Sie sich von uns beraten.

## Die wesentlichen Schritte die wir gemeinsam mit dem Bauträger und ihnen gehen:

- Kennenlernen und Klärung Ihrer Prioritäten und individuellen Bedürfnisse
- Besichtigung des Grundstücks und Vorstellung des Neubauprojekts
- Übergabe sämtlicher Unterlagen inkl. Leistungs-Bau und Ausstattungsbeschreibung der Wohneinheiten
- Beratung und Hilfestellung bei der Auswahl der richtigen Wohneinheit
- Gespräche mit unseren Finanzierungspartnern und Finalisierung der optimalen Finanzierungslösung inklusive Wohnbauförderung
- Erstellung und Durchführung eines Kaufanbots unter Berücksichtigung Ihrer individuellen Bedürfnisse
- Bauvertragsunterzeichnung
- Bemusterung / Festlegung des Standards und Ihrer individuellen Wünsche
- Baubegleitung / Überprüfung und Betreuung der einzelnen Baufortschritte
- Vorabnahme Ihres Hauses / 2 bis 3 Wochen vor der eigentlichen Hausübergabe
- ÜBERGABE IHRES EIGENHEIMES inkl. Häppchen, Sekt und Bier
- Nachbetreuung und Sicherstellung Ihrer Zufriedenheit

## Auf dem gesamten Grundstück entsteht eine kleine Wohnanlage mit 5 Gartenwohnungen und 5 Duplex-Apartments mit Balkon & Garten optional:

### Gartenwohnungen:

**Top W 1A** / 2 Zimmer Gartenwohnung **ab 235.000€** inkl. Kellerabteil  
Wohnfläche 49,37m<sup>2</sup>  
Terrasse 15,22m<sup>2</sup> / Garten 63,92m<sup>2</sup>

**Top W 2A** / 3 Zimmer Gartenmaisonette **ab 315.000€** inkl. Kellerabteil **VERKAUFT**  
Wohnfläche 73,25m<sup>2</sup>  
Terrasse 14,93m<sup>2</sup> / Garten 64,84m<sup>2</sup> + 21,92m<sup>2</sup> Gesamtgartenfläche: 86,76m<sup>2</sup>

**Top W 3A** / 3 Zimmer Gartenmaisonette **ab 325.000€** inkl. Kellerabteil  
Wohnfläche 77,47m<sup>2</sup>  
Terrasse 14,98m<sup>2</sup> / Garten 65,60m<sup>2</sup> + 23,67m<sup>2</sup> Gesamtgartenfläche: 89,27m<sup>2</sup>

**Top W 4A** / 3 Zimmer Gartenmaisonette **ab 345.000€**  
Wohnfläche 85,67m<sup>2</sup>  
Terrasse 14,98m<sup>2</sup> / Garten 68,52m<sup>2</sup> + 25,30m<sup>2</sup> Gesamtgartenfläche: 93,82m<sup>2</sup>

**Top W 5A** / 3 Zimmer Gartenmaisonette **ab 345.000€** **VERKAUFT**  
Wohnfläche 86,75m<sup>2</sup>  
Terrasse 14,88m<sup>2</sup> / Garten 122,80m<sup>2</sup> + 23,39m<sup>2</sup> Gesamtgartenfläche: 146,19m<sup>2</sup>

## **4 Zimmer Duplex-Apartment, Ihre zweistöckige Wohnung mit getrennter Wohn-und Schlafebene mit Balkon / Gartenanteil möglich.**

**Top W 1B** / 4 Zimmer Duplex-Apartment **ab 423.000€** inkl. Kellerabteil  
Wohnfläche 92,12m<sup>2</sup>  
Balkon 11,33m<sup>2</sup>

**Top W 2B** / 4 Zimmer Duplex-Apartment **ab 423.000€** inkl. Kellerabteil  
Wohnfläche 95,68m<sup>2</sup>  
Balkon 11,33m<sup>2</sup>

**Top W 3B** / 4 Zimmer Duplex-Apartment **ab 423.000€** inkl. Kellerabteil **RESERVIERT**  
Wohnfläche 95,48m<sup>2</sup>  
Balkon 11,33m<sup>2</sup>

**Top W 4B** / 4 Zimmer Duplex-Apartment **ab 423.000€** inkl. Kellerabteil  
Wohnfläche 95,28m<sup>2</sup>  
Balkon 11,33m<sup>2</sup>

**Top W 5B** / 4 Zimmer Duplex-Apartment **ab 427.000€** inkl. Kellerabteil  
Wohnfläche 90,30m<sup>2</sup>  
Balkon 11,33m<sup>2</sup>

Das attraktive Grundstück mit fast 1500m<sup>2</sup> befindet sich am Waldrand des Faberwaldes in einer idyllischen Ruhelage mit gegenwertigem Blick auf das Tennengebirge. Das Ortszentrum von Abtenau, sowie der Skilift sind in ca. 5 Minuten erreichbar und gewährleisten eine erstklassige Nahversorgung mit den wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Die Bundesstraße liegt ca. 750 Meter entfernt und garantiert eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und in alle Richtungen.

### **Infos zum weiteren Umfeld der Immobilie:**

In ca. 30 Minuten erreichen Sie das Salzkammergut mit all seinen Seen und Ausflugsmöglichkeiten. Die Kaiserstadt Bad Ischl sowie die Kulturstadt Salzburg mit Flughafen liegen nur etwa 45 Minuten entfernt. Ob sportlich, kulturell interessiert oder einfach nur der Natur verbunden, sollte in der näheren Umgebung für jeden das richtige Ziel leicht zu finden sein.

Der Grundriss erstreckt sich bei den **Gartenwohnungen** über das Hangeschoß mit Lichthofterrasse und das Erdgeschoß mit Ausgang zur Terrasse und dem Garten. Bei den **Duplex-Apartments** teilt sich der Grundriss über das Obergeschoß mit Ausgang zum Balkon und das Dachgeschoß. Ein modernes, helles Raumkonzept mit großzügigem Wohn-Essbereich wird in allen Einheiten umgesetzt. Die Wohnanlage verfügt über einen Personenaufzug, welcher vom Untergeschoß bis ins 1. Obergeschoß führt.

Die Liegenschaft verfügt über eine Tiefgarage mit modernen Parkliftanlagen.

Die Beheizung mit einer energieeffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe im Zusammenspiel einer PV-Anlage auf dem Dach sorgt für niedrige Betriebskosten. Der Ausbau einer Ladeinfrastruktur für eine Wallbox ist als Sonderwunsch möglich.

**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

## DATEN & FAKTEN:

### Flächen:

**Wohnfläche:** ab ca. 50m<sup>2</sup> bis  
ca. 95m<sup>2</sup> plus  
Garten oder  
Balkon

### Räumlichkeiten:

**Zimmer:** 2 bis 4  
**Bäder:** 1  
**WC's:** 2  
**Terrassen:** ab 14,88m<sup>2</sup>  
**Garten:** ab 63,92m<sup>2</sup>  
**Balkon:** 11,33m<sup>2</sup>  
**Parkplätze:** 2  
**Keller:** 1

### Weitere Informationen:

**Beziehbar ab:** Ende 2026  
**Baujahr:** 2025  
**Heizungsart:** Zentralheizung mit Wärmepumpe  
**HWB:** 36  
**Klasse HWB:** B  
**fGEE:** 0,64  
**Klasse fGEE:** A+

## Preisgestaltung:

<b>Kaufpreis:</b>	<b>ab € 235.000,00</b>
<b>Provision:</b>	<b>3 %</b>
<b>Provision bei Kauf inkl. Ust:</b>	<b>ab € 8.460,00</b>

**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.









