

# Q11

## QUELLENWEG 11 | HALLWANG

ruhig | modern | ökologisch | stadtnah | im Grünen

Fertigstellungstermin: Juni 2022



# Herzlich Willkommen in Hallwang!

Die Gemeinde Hallwang mit seinen 4.500 Einwohnern verbindet den Charme einer intakten ländlichen Gemeinde mit allen Vorteilen der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt. Hier – im Ortsteil Tiefenbach – entsteht bis Juni 2022 ein einzigartiges Projekt mit drei Wohneinheiten - Mitten im Grünen. Das Objekt grenzt an ein unverbaubares Quellschutzgebiet.

Die Wohnungen haben ein umfassendes Raumprogramm, das auch in Zeiten von Home Office Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie bietet.

Volksschule und Kindergarten sind schnell erreichbar, in Mayrwies gibt es eine Montessorischule. Hallwang und das nahe Elixhausen bieten sämtliche Nahversorgungseinrichtungen. Mit der Einkaufsgemeinde Eugendorf teilt sich die Gemeinde die Hauptschule, die Ihre Kinder mit dem Schülerbus ab Tiefenbach erreichen.

Mit der S-Bahn ist das Zentrum von Salzburg in 10 Minuten erreichbar -der Mirabellplatz ist gerade einmal 7 Kilometer entfernt. Buslinien vom Bahnhof Hallwang-Elixhausen erschließen den Flachgau und bieten Anschluss an den O-Bus. Für Radfahrer ist die Mozartstadt über den Radweg auf der ehemaligen Ischlerbahntrasse schnell und ganz ohne Autoverkehr erreichbar.

In der Gemeinde gibt es ein Sportzentrum, Spielplätze, einen Scaterpark und ein Veranstaltungszentrum für Kulturinteressierte mitten im Ort. Rege ist das Vereinsleben: In rund zwei Dutzend Vereinen werden um Sport, Kultur, Brauchtum und gesellschaftlicher Zusammenhalt gelebt.

|               |            |                |            |
|---------------|------------|----------------|------------|
| KRABELSTUBE:  | ca. 3,7 km | APOTHEKE:      | ca. 3,3 km |
| KINDERGARTEN: | ca. 2,1 km | ARZT:          | ca. 2,0 km |
| VOLKSSCHULE : | ca. 2,1 km | ZAHNARZT:      | ca. 4,1 km |
| NAHVERSOGER:  | ca. 2,3 km | S-BAHNHOF/BUS: | ca. 0,5km  |



# Q11

## Q11 - Stadtnah - Wohnen im Grünen

Auf dem in den Hang eingebetteten Grundstück im gefragten Hallwanger Ortsteil Tiefenbach entsteht Niedrigenergiehaus mit drei Wohneinheiten, Gärten und Carport.

Alle Wohnungen verfügen über großzügige, nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtete Wohnzimmer, Terrassen und Balkone, eigene Garten- bzw. Grünlandflächen sowie jeweils 2 Parkplätze.

### Hochwertige Ausstattung

Größter Wert wird auf die Details gelegt. Hochwertige Materialien sind selbstverständlich: Alle Wohnräume werden mit Parkettböden aus Echtholz belegt - wodurch die Räume ein schönes Flair bekommen.

In den Badezimmern dominiert modernes Design: Die Armaturen, Badewannen und Duschen stammen von führenden Herstellern. Helle, großformatige Fliesen garantieren ein elegantes Ambiente.

Fenster und Balkon- sowie Terrassentüren sind an der Außenseite mit witterungsfestem dunkel eloxiertem Aluminium ausgestattet, das zum stylischen Gesamtbild des Gebäudes beiträgt. Die Innenseite der Fenster ist in weißem Kunststoff ausgeführt.

### Ökologische Bauweise

Die Friedburger Schobergruppe, die sich einen Namen als Holzbauunternehmen und Tischlerei gemacht hat, legt bei den Baumaterialien größten Wert auf Ökologie.

Das Tragwerk, eine massive Ziegelkonstruktion, erhält außen ein zusätzliches Holzständerwerk, das mit Holzweichfaserdämmplatten verkleidet und verputzt wird. Gedämmt wird mit biologisch abbaubarem Zellulosedämmstoff - zwischen tragender Ziegelmauer und Verputz.

Durch diese Konstruktion ergibt sich ein hervorragendes Raumklima, das auch ökologisch wertvoll ist. Die ausgezeichneten Dämmwerte ergeben Niedrigenergiehaus-Standard. Im laufenden Betrieb sind die Betriebskosten dadurch sehr gering.

Die Zentralheizung wird mit biologischen Holzpellets betrieben. Alle Wohnungen sind zusätzlich mit einem Anschluss für Kachelofen oder Einzelofen ausgestattet.



Stadtnah  
Wohnen im Grünen  
Ökologische Bauweise  
Hochwertige Ausstattung  
Geringe Betriebskosten  
Großzügige Freiflächen  
Pellets-Zentralheizung  
Vorbereitung für E-Ladestationen  
Süd- und westseitige Terrassen und Balkone  
Kellerabteil für jede Wohnung

### **Terrassen und Balkone**

Alle Wohnungen verfügen über großzügige südlich bzw. westlich gelegene Terrassen und Balkone. Die Außenbereiche werden durch breite Schiebetüren erschlossen, über die auch viel Sonne in die lichtdurchfluteten Wohnräume kommt.

### **Gärten**

Jeder Wohnung hat auch einen Gartenanteil - ein Teil davon (im Norden) ist naturbelassen. Hier grenzt ein unverbaubares Waldgrundstück an, das Wasserschutzgebiet ist.

### **Autoabstellplätze**

Jeder Wohnung sind zwei Abstellplätze zugeordnet. Der Großteil der Stellplätze ist durch darüberliegende, teilweise begrünte Balkone/Terrassen witterungsgeschützt.

Überdacht finden sich auf der Ebene des Carports auch Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen.

Anschlüsse für E-Ladestationen (1 pro Wohneinheit) sind vorhanden.



## ERSCHLIESSUNG

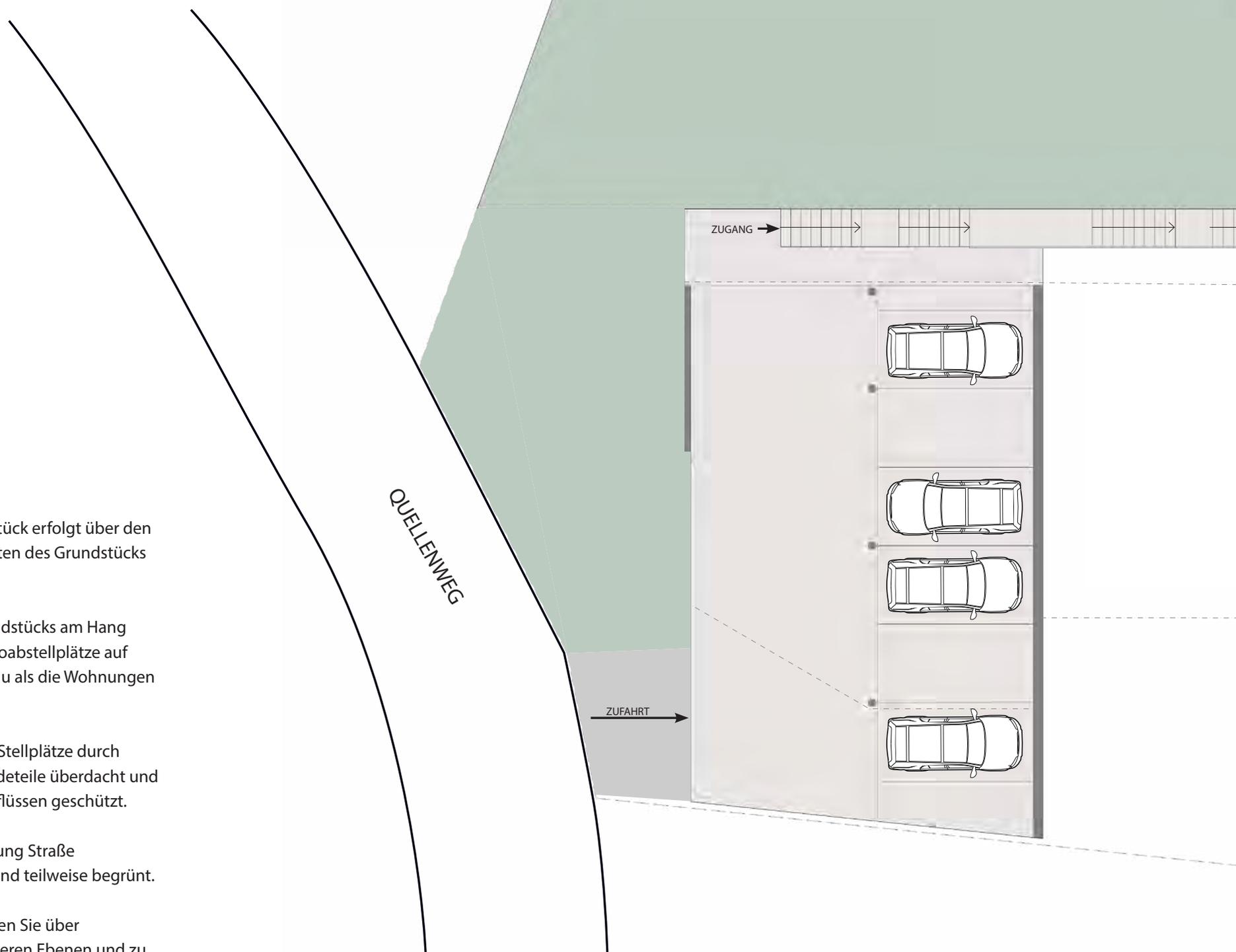
Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den Quellenweg, der im Westen des Grundstücks liegt.

Durch die Lage des Grundstücks am Hang können Zufahrt und Autoabstellplätze auf einem niedrigeren Niveau als die Wohnungen angelegt werden.

Im Carport sind fast alle Stellplätze durch darüberliegende Gebäudeteile überdacht und somit vor Witterungseinflüssen geschützt.

Die dem Parkplatz Richtung Straße vorgelagerten Flächen sind teilweise begrünt.

Vom Carport aus gelangen Sie über Aussentreppen in die oberen Ebenen und zu den einzelnen Wohneinheiten.



# OBJEKT 1

EBENE 1

## WOHNEN MIT FREIRAUM: XXL-TERRASSE & EIGENER GARTEN

|                         |  |
|-------------------------|--|
| VORRAUM/GANG            | 7,50m <sup>2</sup>   |
| WOHNEN/KOCHEN/ESSEN     | 32,65m <sup>2</sup>  |
| KINDERZIMMER            | 9,28m <sup>2</sup>   |
| SCHLAFZIMMER            | 11,24m <sup>2</sup>  |
| BAD                     | 4,9m <sup>2</sup>  |
| WC                      | 1,80m <sup>2</sup>   |
| ABSTELLRAUM             | 3,08m <sup>2</sup>   |
| SUMME                   | <u>70,45m<sup>2</sup></u>                                    |
|                         |  |
| TERRASSE/BALKON         | 49,29m <sup>2</sup>  |
| TERRASSE/BALKON BEGRÜNT | 35,58m <sup>2</sup>  |
| GARTEN                  | 38,34m <sup>2</sup>  |
| SUMME FREIFLÄCHEN       | <u>123,21m<sup>2</sup></u>                                   |
|                         |  |
| KELLER                  | 7,08m <sup>2</sup>   |
|                         |  |
| STELLPLÄTZE             | 2 Stellplätze, davon 1 mit<br>Vorbereitung für E-Ladestation |

### Luxuriös Wohnen mit viel grünem Freiraum

Das Leben genießen mit XXL-Terrasse.

Diese Wohnung befindet sich auf der Ebene 1 des Gebäudes.

Beim Wohnungseingang finden Sie im Vorraum Platz für die Garderobe - ein Gang führt Sie direkt in den Wohnbereich.

Offen gestaltet ist der Wohnraum mit heller, freundlicher Küche und Essplatz.

Großflächige hohe Fenster bringen Licht und Sonne in den Wohnraum.

Durch die breite Schiebetüre gelangen Sie vom Wohnraum auf die Terrasse, die Grünfläche und in den Garten.

Sonne können Sie aufgrund der Ausrichtung nach Süden und Westen ganztägig genießen.

Auch vom Schlafzimmer und vom Kinderzimmer oder Arbeitszimmer können Sie die Terrasse direkt betreten.

Das Raumprogramm wird durch ein Bad mit Wanne, ein WC sowie einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss abgerundet.

Im Kaufpreis enthalten ist ein Kellerabteil, zwei Stellplätze (einer davon überdacht) sowie der Gartenanteil und die der Einheit zugeteilten Aussenbereiche inkl. Garten.





M 1:100



# OBJEKT 2

EBENE 2 + 3

## HOCHWERTIGER LEBENSRAUM AUF ZWEI ETAGEN - MIT BALKON, TERRASSE UND BIO-GARTEN

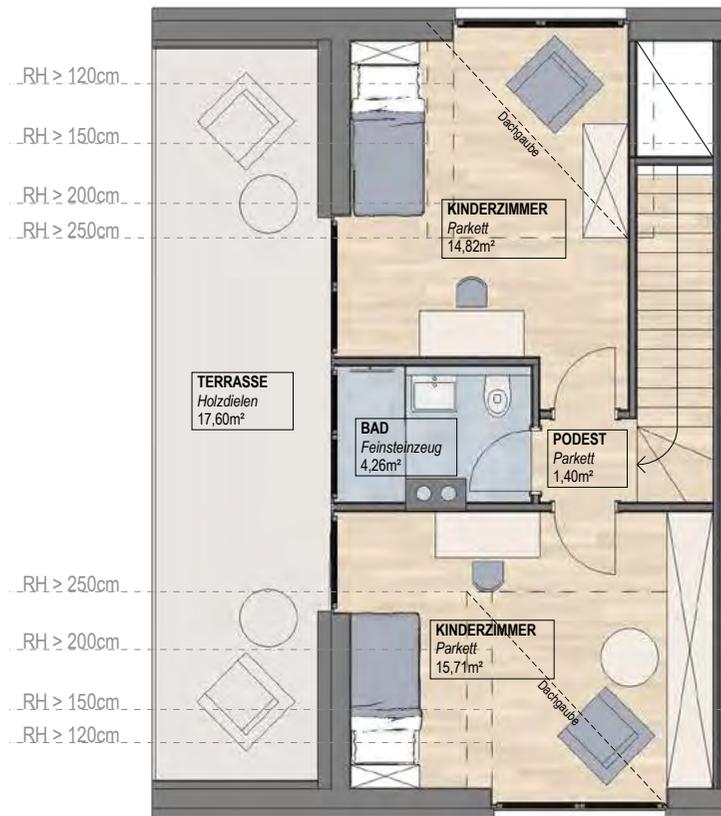
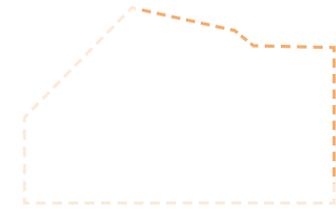
|                     |  |
|---------------------|--|
| EG                  |  |
| VORRAUM/GANG        | 10,00m <sup>2</sup>  |
| WOHNEN/KOCHEN/ESSEN | 27,43m <sup>2</sup>  |
| BAD                 | 7,07m <sup>2</sup>   |
| SCHLAFZIMMER        | 11,93m <sup>2</sup>  |
| WC                  | 1,86m <sup>2</sup>   |
| ABSTELLRAUM         | 4,41m <sup>2</sup>   |
| SUMME EG            | 62,70m <sup>2</sup>  |
|                     |  |
| DG                  |  |
| PODEST              | 1,40m <sup>2</sup>   |
| KINDERZIMMER        | 14,82m <sup>2</sup>  |
| BAD                 | 4,26m <sup>2</sup>   |
| KINDERZIMMER        | 15,71m <sup>2</sup>  |
| SUMME DG            | 36,19m <sup>2</sup>  |
|                     |  |
| SUMME               | <u>98,89m<sup>2</sup></u>                                    |
|                     |  |
| BALKON EG           | 13,19m <sup>2</sup>  |
| TERRASSE DG         | 17,60 m <sup>2</sup>   |
| GARTEN              | 295,18m <sup>2</sup>   |
| SUMME FREIFLÄCHEN   | 325,97m <sup>2</sup>   |
|                     |  |
| KELLER              | 8,83m <sup>2</sup>   |
|                     |  |
| STELLPLÄTZE         | 2 Stellplätze, davon 1 mit<br>Vorbereitung für E-Ladestation |



EBENE 2

M 1:100





EBENE 3

## Lebensraum + Bio-Garten auf zwei Ebenen für Sie & Ihre Familie - mit knapp 99m<sup>2</sup>.

Sie betreten die Wohnung auf der Ebene 2. Hier befinden sich auch die Wohnräume sowie ein Balkon mit Süd-Ausrichtung.

### EBENE 2

Herzstück dieser Wohnung ist der großzügige offen gestaltete Wohnraum mit Küche. Durch die hohen Fenster wird der Raum mit Licht durchflutet. Über die große Schiebetüre gelangen Sie auf den Balkon, von wo aus Sie nicht nur die Sonne sondern auch den Ausblick genießen können.

Ebenfalls auf dieser Etage finden Sie ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Wanne, ein WC sowie einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

### EBENE 3

Über die Treppe gelangen Sie in das obere Geschöß. Hier sind zwei Schlaf- oder Kinderzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer untergebracht.

Für den Weitblick über das Fischachtal sorgt auf dieser Etage eine große Dachterasse, die von beiden Zimmern durch große Terrassentüren begehbar ist.

Im Kaufpreis enthalten ist ein Kellerabteil, zwei überdachte Stellplätze sowie die der Einheit zugeordnete Gartenfläche.

# OBJEKT 3

EBENE 2 + 3

## HAUSHÄLFTE MIT GROSSZÜGIGER SÜD/WEST- TERRASSE UND GARTEN

EG

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| VORRAUM/GANG        | 5,57m <sup>2</sup>  |
| WOHNEN/KOCHEN/ESSEN | 47,78m <sup>2</sup> |
| BAD/WC              | 6,43m <sup>2</sup>  |
| SCHLAFZIMMER        | 14,48m <sup>2</sup> |
| ABSTELLRAUM         | 3,11m <sup>2</sup>  |
| SUMME EG            | 77,37m <sup>2</sup> |

DG

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| PODEST       | 4,96m <sup>2</sup>  |
| KINDERZIMMER | 22,00m <sup>2</sup> |
| KINDERZIMMER | 29,26m <sup>2</sup> |
| BAD          | 4,28m <sup>2</sup>  |
| SUMME DG     | 60,50m <sup>2</sup> |

SUMME 137,87m<sup>2</sup>

TERRASSE EG 49,21 m<sup>2</sup>

GARTEN 281,90m<sup>2</sup>

SUMME FREIFLÄCHEN 331,11m<sup>2</sup>

KELLER 8,57m<sup>2</sup>

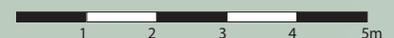
STELLPLÄTZE 2 Stellplätze, davon 1 mit  
Vorbereitung für E-Ladestation

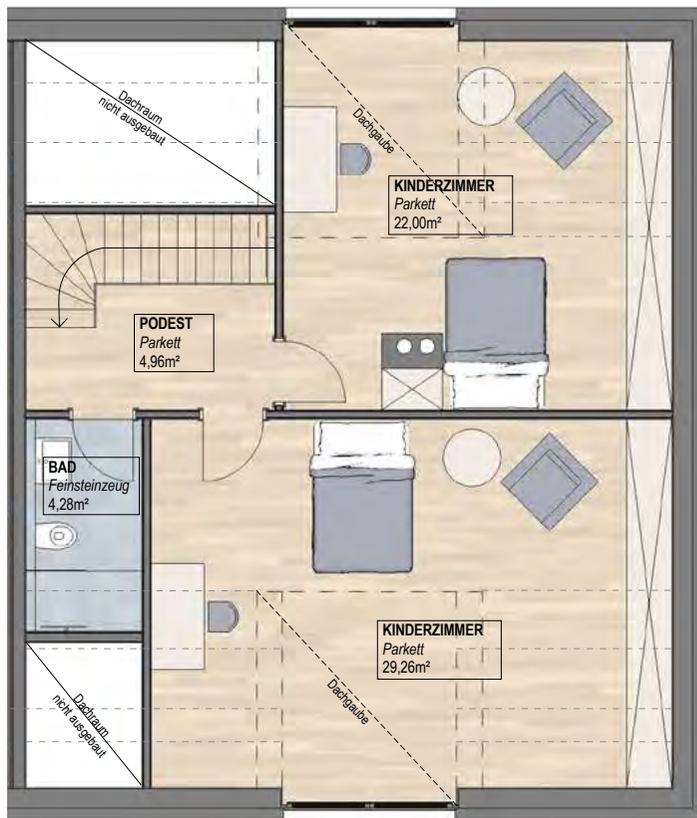


EBENE 2

GARTEN  
281,9 m<sup>2</sup>

M 1:100





EBENE 3

Auf knapp 138m<sup>2</sup> + Terrasse und Garten wohnen Sie in der größten Wohneinheit des Projekts - in Ihrer eigenen "Haushälfte".

#### EBENE 2

Sie betreten die Wohnung auf der Ebene 2. Hier befinden sich die Wohnräume, ein Schlafraum, Bad mit Wanne und WC, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie Terrasse und Garten.

Der XXL-Wohnraum ist offen zu Essplatz und Küche - wobei vom Wohnraum aus die Küche nicht direkt einsehbar ist. Es gibt genügend Platz für eine gemütliche Essecke am bodentiefen Fenster mit Süd-Ausrichtung.

Vom Wohnraum aus führt eine breite Schiebetür direkt auf die sonnige Terrasse und in den Garten.

#### EBENE 3

Über die Treppe erreichen Sie das obere Geschoß - auf der Ebene 3. Hier befinden sich zwei sehr große Räume mit bodentiefen Fenstern, die Sie als Schlafraum, Kinderzimmer oder Büro nutzen können.

Die obere Ebene verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC.

Der Kaufpreis inkludiert 2 überdachte Stellplätze, 1 Kellerabteil sowie die der Einheit zugeordnete Gartenfläche.

