



EXCLUSIVES WOHNEN IN BERGEN / AM HOCHFELN

HOCHPLATTENSTRASSE 1 – 83346 BERGEN, DEUTSCHLAND

FL.-NR. 306/6



WILLKOMMEN IM TRAUMHAFTEN 9-FAMILIENWOHNHAUS

ERSTBEZUG: ENDE 2026

Dieses vollunterkellerte 9-Familienwohnhaus befindet sich in einer sehr sonnigen, ruhigen und bevorzugten Wohnlage in 83346 Bergen am Fuße des Hochfelln. Das hochwertig ausgeführte Gebäude bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch einen atemberaubenden Bergblick.

Bauweise und Energieeffizienz

Das Wohnhaus ist in massiver Bauweise (Keller in Beton, Wände aus Ziegeln) errichtet. Im Rahmen einer umfassenden Entkernung und Totalsanierung wird das Gebäude mit einer modernen Wärmeschutzdämmung ausgestattet und erfüllt dadurch den energetischen Standard Effizienzhaus 55. Die nachhaltige Wärmeversorgung erfolgt über zwei Luft-Wasser-Wärmepumpe, die durch eine neue Photovoltaikanlage auf dem Hauptdach zusätzlich unterstützt wird. Das Objekt ist förderfähig über die KfW-Bank:

- Zinsgünstiger Kredit von bis zu 150.000 € je Wohneinheit
- Tilgungszuschuss von bis zu 20 % (max. 30.000 €)

Wohnungen & Erschließung

Die insgesamt neun Wohneinheiten verteilen sich wie folgt:

- Erdgeschoss: Wohnungen 1, 2 und 3 – *behindertengerecht zugänglich!*
- 1. Obergeschoss: Wohnungen 4, 5 und 6 – *barrierefrei zugänglich!*
- Dachgeschoss: Wohnungen 7, 8 und 9 – *barrierefrei zugänglich!*

Alle Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind barrierefrei über einen hauseigenen Lift erreichbar. Der Keller ist über das Treppenhaus, den Aufzug sowie über eine Außenrampe zu erreichen. Die Wohnungen und Terrassen sind ost-süd-westseitig ausgerichtet und angelegt.

Zugang & Außenanlagen

Der überdachte Haupteingang befindet sich an der Ostseite des Gebäudes und ist mit einer modernen Schließanlage, Kameraüberwachung und Briefkastenanlage ausgestattet. Die Müllstation sowie die Die Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage, befinden sich an der nördlichsten Grundstücksgrenze.

Stellplätze & Infrastruktur

Insgesamt stehen folgende Stellplatzmöglichkeiten zur Verfügung:

- 7 Carport-Stellplätze mit Leerrohren für Wallboxen
- 6 Außenstellplätze, davon 2 behindertengerecht
- 1 zusätzliches Carport und 2 Garagen im Bestand

Die Carports sind mit Flachdächern ausgestattet, die optional für eine weitere PV-Anlage vorbereitet sind.



AUSSTATTUNGSMERKMALE 9-FAMILIENWOHNHAUS

ERSTBEZUG: ENDE 2026

Bauweise & Energieeffizienz

- Vollunterkellertes Massivgebäude
- Vollwärmeschutz nach Effizienzhaus 55
- Moderne Luft-Wärmepumpen Anlage
- Hauseigene PV-Anlage zur Unterstützung der Heizung und des Personenaufzuges
- Vorbereitung zur PV – Anlagenerweiterung auf den Carportdächern

Wohnen & Komfort

- Wasserführende Fußbodenheizung
- Dezentrale Lüftungsanlage je Wohnung
- Hochwertige Holzböden (Landhausdielenböden)
- Hochwertige Feinsteinzeug Fliesen und hochwertigen Naturholzböden
- Tiefe Balkone (bis 1,70 m) mit wasserdichten Alu-Fußböden geplant
- Anthrazites Balkongeländer in sehr dezenter Ausführung
- Moderne Kunststofffenster und -Türen mit 3 Scheiben Verglasungen (Innen weiß, Außen anthrazit)
- Elektrisch gesteuerten Zipp-Screen Beschattungen (mit Somfy-Motoren)
- Gemeinschaftliche Wasch,- und Trockenraum im Kellergeschoss

Zugang & Technik

- Hauseigener Personenaufzug
- Befahrbare Außenrampe in den Kellerbereich
- Moderne Telekommunikations,- und Multimediainstallation (Schließanlage mit Kamera)

Stellplätze & Vorbereitung

- Carports und offene KFZ-Stellplätze (auch behindertengerecht)
- Wall Box (Ladestation) Vorbereitung in den Carports
- Fahrradraum im Kellergeschoss

BEISPIELHAFTER DARSTELLUNG



BEISPIELHAFTER DARSTELLUNG



WILLKOMMEN IN IHRER TRAUMWOHNUNG!

ERSTBEZUG: ENDE 2026

WOHNUNG (ETW NR. 3) IM ERDGESCHOSS

Wir bieten Ihnen sehr hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen in einer der besten Wohnlagen von Bergen / am Hochfelln zum Kauf an.

Es wurde bewusst darauf Wert gelegt, nur 2-Zimmer Wohnungen zu errichten, um hier ein ruhiges und gemütliches Eigenheim zu schaffen.

Das Wohnhaus wurde auf einem ebenerdigen Grundstück mit 1.200 qm Fläche errichtet. Durch die Südausrichtung des Gebäudes, ergibt sich von allen Eigentumswohnungen aus einen wunderbaren Bergblick auf den Hochfelln, Hochgern, Kampenwand und/oder Weitblick in das Achantal.



BEISPIELHAFTER DARSTELLUNG



WILLKOMMEN IN IHRER TRAUMWOHNUNG!

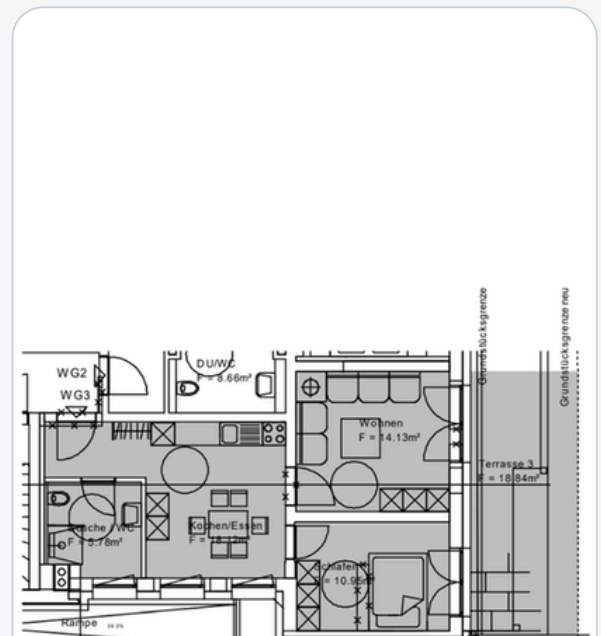
ERSTBEZUG: ENDE 2026

WOHNUNG (ETW NR. 3) IM ERDGESCHOSS

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- ERSTBEZUG: VORAUSSICHTLICH ENDE 2026
- TYPE: EIGENTUMSWOHNUNG (NR. 3) IM ERDGESCHOSS – BEHINDERTENGERECHT!
- LAGE: WESTLAGE MIT BERGBLICK AUF DEN HOCHFELN & HOCHGERN
- WOHNFLÄCHE: 53,33 QM
 - 1 WOHNZIMMER
 - 1 SCHLAFZIMMER
 - 1 BADEZIMMER
 - 1 KÜCHE
 - 1 FLUR
- GROSSZÜGIGE WESTTERASSE & KELLER INKL.
- FUSSBODENHEIZUNG & LÜFTUNGSANLAGE
- ENERGIEAUSWEIS: BEDARFSORIENTIERT – DERZEIT IN AUFTRAG GEGEBEN, LIEGT NOCH NICHT VOR

Grundriss ETW Nr. 3:



KAUFPREIS ETW NR. 3: **373.310 EURO**

OPTIONALE STELLPLATZVARIANTEN

Kaufpreis Carport Stellplätze: **23.000 Euro**

Kaufpreis AUSSENSTELLPLatz¹: **10.000 Euro**

Kaufpreis AUSSENSTELLPLatz: **8.000 Euro**

¹behindertengerechte



HUBERT HALLWEGER

IMMOBILIEN

Hubert Hallweger
Salzburger Str. 28
D - 83329 Waging am See

Tel.: +49 (0) 8681 / 9494
E-Mail: hallweger-waging@t-online.de
Fax: +49 (0) 8681 / 9402