



EXKLUSIV WOHNEN IN MARIA SCHMOLLN

DEINE TRAUMWOHNUNG JETZT.

Wohnen mit Anspruch.
Entspannung erleben.

Wohnung W 1: 76 m²

Wohnung W 2: 76 m²

Wohnung W 3: 111 m²



KAUFPREIS AB

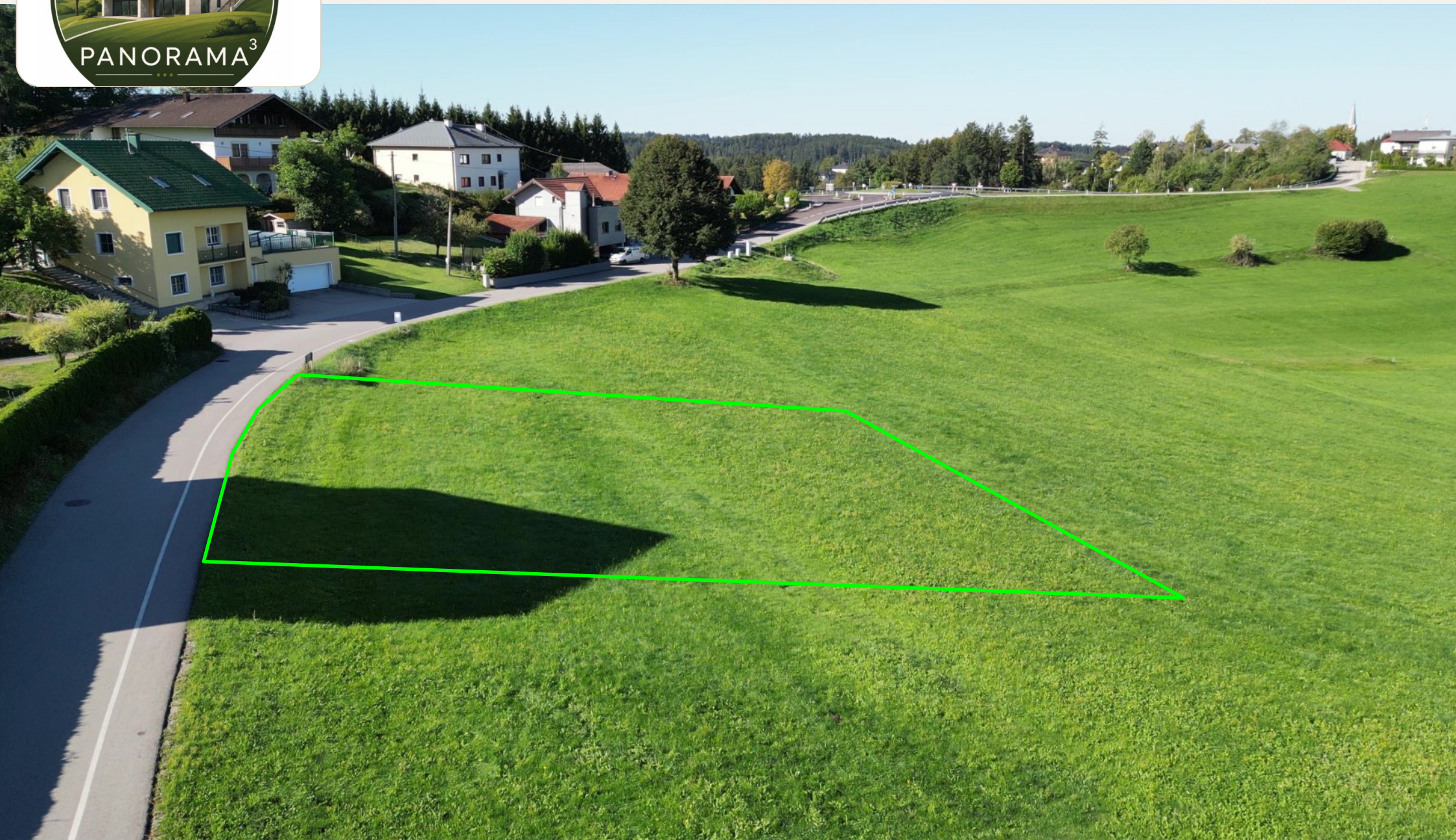
EUR 338.700,-

PROVISIONSFREI - DIREKT VOM BAUTRÄGER!

Bezugsfertig im HERBST 2027



Das Baugrundstück. Einzigartig.



Grundstücke wie dieses sind selten: offen, sonnig und in leichter Hanglage eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Innviertels. Im idyllischen Wallfahrtsort Maria Schmolln/Ortsteil Sollach entsteht hier die Möglichkeit, Wohnen mit außergewöhnlichem Weitblick zu verbinden.

Die großzügige Grünfläche eröffnet einen herrlichen Blick über Wiesen, Wälder und die charakteristische Hügellandschaft der Umgebung. Die freie Lage vermittelt Weite und Naturverbundenheit und dennoch befindet man sich nicht irgendwo abgeschieden, sondern in einem gewachsenen, lebenswerten Umfeld.

Gerade diese Kombination macht das Grundstück besonders: Natur vor der Haustür, ein beeindruckendes Panorama und gleichzeitig die Nähe zum Ortsleben von Maria Schmolln.

Die offene Grundstückssituation bietet ideale Voraussetzungen für eine zeitgemäße Architektur, die sich zur Landschaft hin orientiert. Großzügige Fensterflächen, Terrassen und Freibereiche können den Blick ins Grüne zum zentralen Bestandteil des Wohnens machen. Hier wird die Umgebung nicht nur zur Aussicht - sie wird Teil des Zuhauses.

Ob beim ersten Kaffee am Morgen, an einem sonnigen Nachmittag auf der Terrasse oder wenn der Blick am Abend über die grünen Hügel in den Sonnenuntergang schweift: Dieses Grundstück bietet die Kulisse für eine besondere Wohnqualität.

Ein Platz für Menschen, die nicht einfach nur bauen möchten, sondern einen außergewöhnlichen Ort für ihr neues Zuhause suchen.



Die Immobilie. Modern und durchdacht.



PANORAMA 3 vereint moderne Architektur, durchdachte Grundrisse und großzügige Freiflächen zu einem kleinen, exklusiven Wohnprojekt mit nur drei Wohneinheiten. Klare Linien, große Glasflächen und natürliche Materialien prägen das Erscheinungsbild und schaffen ein Zuhause, das sich harmonisch in die grüne Umgebung von Maria Schmolln einfügt.

Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über jeweils ca. 76 m² Wohnfläche. Ihre Grundrisse sind kompakt und effizient geplant: ein großzügiger, offener Wohn-, Koch- und Essbereich, Schlafzimmer, Bad sowie praktische Abstellflächen schaffen viel Wohnqualität auf angenehm überschaubarer Fläche.

Besonderer Wert wurde auf ausreichend Stauraum gelegt. Jede der beiden 76-m²-Wohnungen verfügt zusätzlich über einen eigenen Keller- bzw. Abstellraum mit ca. 12 m². Weitere Abstellmöglichkeiten sind direkt in den Wohnungen vorgesehen.

Im Penthouse mit ca. 111 m² Wohnfläche steht Großzügigkeit im Mittelpunkt. Der weitläufige Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich über große Fensterflächen zur ca. 37 m² großen Terrasse. Zwei Schlafbereiche, Bad und zusätzliche Nebenräume ermöglichen eine komfortable und zugleich flexible Nutzung. Wohnen auf einer Ebene, viel Licht und der freie Blick in die Landschaft verleihen dieser Wohnung ihren besonderen Charakter.

Auch das Parken ist komfortabel gelöst: Acht Stellplätze stehen unmittelbar beim Gebäude zur Verfügung. So entsteht bewusst überschaubares Wohnen mit nur drei Einheiten – zwei modernen Wohnungen und einem großzügigen Penthouse. Privat, hochwertig und mit einem Wohngefühl, bei dem Architektur und Landschaft miteinander verschmelzen.

Die Grundrisse. Praktisch und wohnlich

EG

WOHNNUTZFLÄCHE

ca. 76 m²

pro Wohneinheit

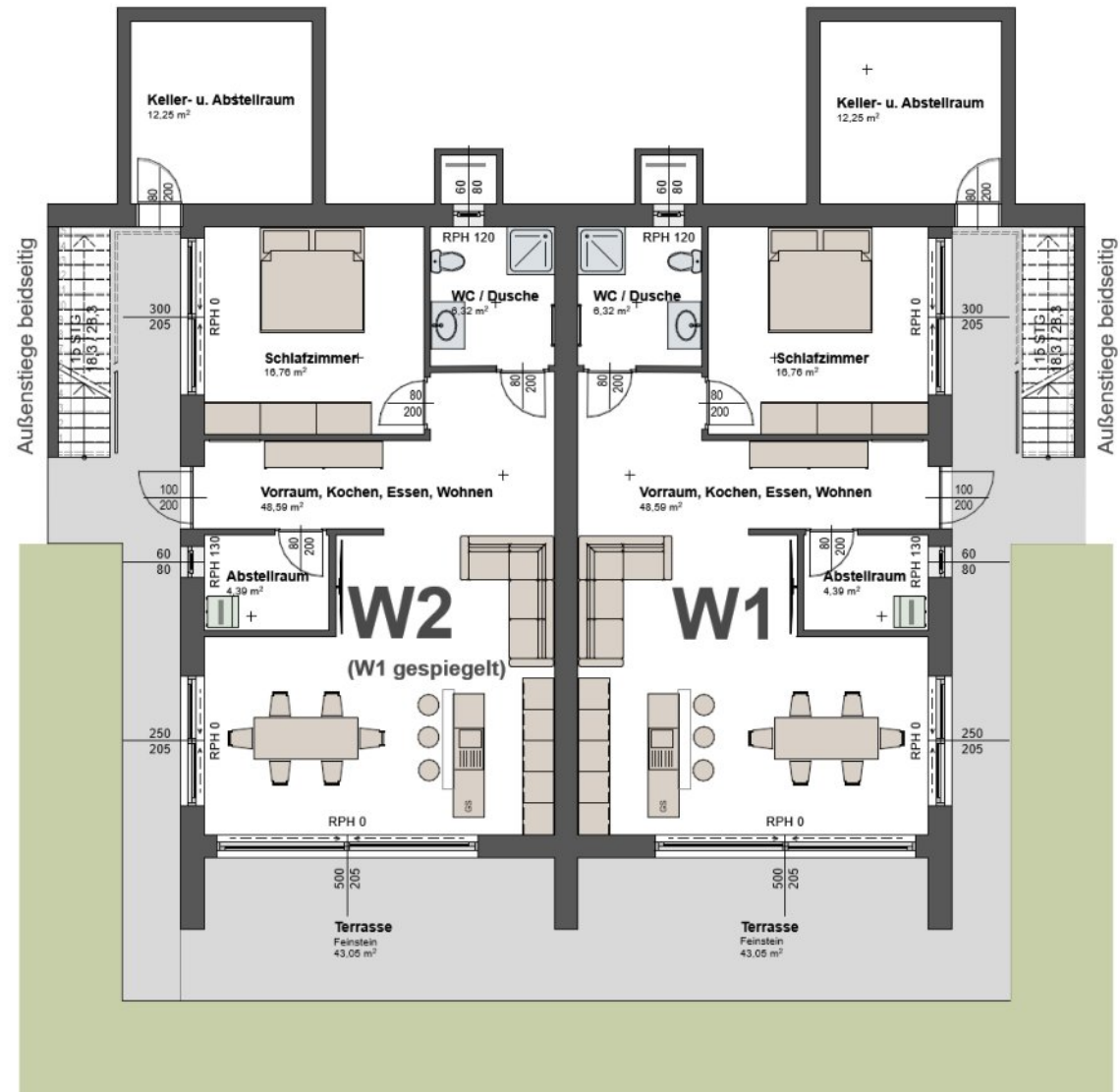
WOHNFLÄCHEN EG

Vorraum / Kochen / Essen / Wohnen	48,49 m ²
Schlafzimmer	16,76 m ²
Dusche / WC	6,32 m ²
Abstellraum	4,39 m ²

WNFL. / Wohnung 75,96 m²

AUSSEN- & NEBENFLÄCHEN

Kellerabteil	12,25 m ²
Terrasse	43,05 m ²
Gartenfläche	150,00 m ²
Parkplätze / Wohneinheit	2
Gemeinschaftliche Besucherparkplätze	2



OG

Penthouse WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT

ca. 111 m²

WOHNFLÄCHEN OG

Vorraum	8,94 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	40,35 m ²
Schlaf- oder Kinderzimmer	15,07 m ²
Suite	32,28 m ²
Dusche / WC	5,90 m ²
Abstellraum	8,92 m ²

WNFL. 111,46 m²

NEBENFLÄCHEN

Terrasse	37 m ²
Parkplätze	2
Gemeinschaftliche Besucherparkplätze	2



Maria Schmolln



Wohnen im traditionsreichen Wallfahrtsort mitten im Grünen

Maria Schmolln ist eine idyllische Gemeinde im oberösterreichischen Innviertel und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Kobernaußerwaldes. Der traditionsreiche Wallfahrtsort mit rund 1.450 Einwohnern verbindet ländliche Ruhe, Naturverbundenheit und eine gewachsene Dorfgemeinschaft mit einer für die Ortsgröße bemerkenswerten Freizeit- und Lebensqualität.

Weithin bekannt ist Maria Schmolln für seine Wallfahrtskirche, deren Geschichte bis ins Jahr 1735 zurückreicht. Bis heute ist die Wallfahrt eng mit dem Ort verbunden und verleiht dem Ortszentrum seinen besonderen, unverwechselbaren Charakter. Die Kirche mit Gnadenkapelle, der Klostergarten und die zahlreichen Pilger- und Wanderwege prägen das harmonische Erscheinungsbild der Gemeinde.

Für Natur- und Sportbegeisterte bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Zahlreiche beschilderte Wander- und Walkingwege führen durch die sanfte Hügellandschaft und die ausgedehnten Wälder. Auch Mountainbiker finden mit der Kobernaußerwald-Mountainbike-Arena attraktive Strecken in der Region. Ergänzt wird das Freizeitangebot unter anderem durch Tennisplätze, Spiel- und Freizeitanlagen sowie einen Fitnessweg.

Eine Besonderheit für eine Gemeinde dieser Größe ist das eigene Freibad von Maria Schmolln.



Foto: Gemeinde Maria Schmolln

Die gepflegte Anlage verfügt über ein 25-Meter-Schwimmbecken mit Nichtschwimmerbereich, ein separates Kleinkinderbecken, einen großen Kinderspielplatz und einen Beachvolleyballplatz – ein beliebter Treffpunkt für Familien und Erholungssuchende während der Sommermonate.

Auch für Familien bietet Maria Schmolln ein angenehmes Wohnumfeld. Kindergarten und Volksschule befinden sich direkt in der Gemeinde. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie verschiedene Einrichtungen des täglichen Lebens ergänzen die örtliche Infrastruktur.

Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele wie der Klostergarten, das Bauernmuseum „Sollingerhof“ sowie die zahlreichen Wander-, Pilger- und Radwege unterstreichen den hohen Freizeitwert. Gleichzeitig sind größere Orte und Städte der Region gut erreichbar – unter anderem Mattighofen und Braunau am Inn; auch die Stadt Salzburg ist über Mattighofen und das Salzburger Seenland erreichbar.

Maria Schmolln steht damit für naturnahes Wohnen, Ruhe und Erholung, eine lebendige Dorfgemeinschaft und einen hohen Freizeitwert – ein lebenswerter Ort für Familien, Ruhesuchende und alle, die das Wohnen im Grünen schätzen.

Ausstattung auf einen Blick

Einrichtungsfertig.

BAUWEISE & KONSTRUKTION

- Massivbauweise / Teilweise Beton bzw. Ziegel
- Energieeffiziente Gebäudehülle nach hohem Standard
- Teil-Holzfassade
- Flachdach mit hochwertiger Eindeckung und Bekiesung

HEIZUNG & TECHNIK

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Moderne Elektroinstallation laut Ausführungsplan
- 3-fach verglaste Alu-/Kunststofffenster
- Raffstore oder Rollläden optional / vorbereitet

INNENAUSSTATTUNG

- Einrichtungsfertige Ausführung
- Parkett in Wohn- und Schlafräumen
- (auf Wunsch auch Fliesen bzw. Feinstein möglich)
- Fliesen in Bad und WC
- Innenwände weiß ausgemalt; weitere Farben optional
- Moderne Innentüren inklusive Zargen

SANITÄR & KÜCHE

- Bodengleiche Dusche nach Grundriss inklusive Armatur
- Waschbecken mit Armatur und WC
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- Küchenanschlüsse für Abfluss, Wasser und Elektrik vorbereitet
- Individuelle Küchengestaltung durch Käufer möglich

AUSSEN & PARKEN

- Eigener Gartenanteil bei den Wohnungen im Erdgeschoss
- Außenbeleuchtung Grünflächen humusiert
- 2 PKW-Stellplätze im Freien
- Gemeinschaftlicher Technikraum im Haus

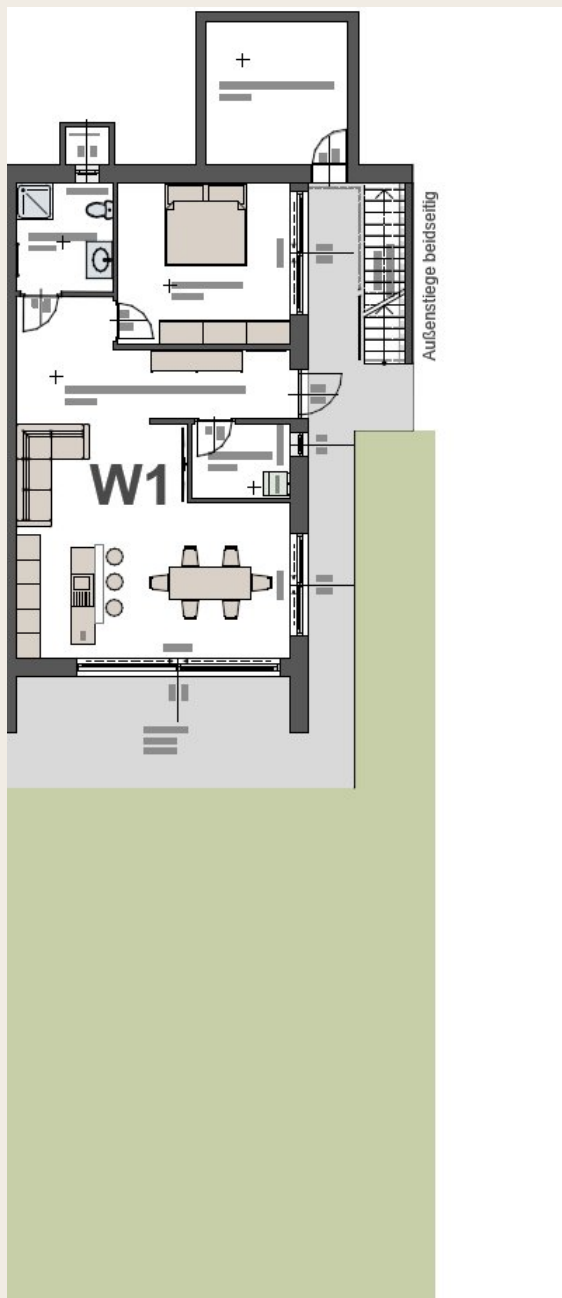
ZUSÄTZLICH

- Internetanschluss standardmäßig
- Vorbereitung für E-LAdestation möglich
- Klingel- und Gegensprechanlage optional
- Hochwertige Haustür
- 2 gemeinschaftliche Besucherparkplätze

Zeit zum Träumen. Zeit für Stunden der Entspannung.

Diesen Blick in den Sonnenuntergang könntest Du schon bald genießen...





Kapitalbedarf für Wohnung W1 / 76 m²

KAUFPREIS INKL. 150 m² GRUNDSTÜCKSANTEIL + 2 Parkplätze

EUR 338.700,00

KAUFNEBENKOSTEN

3,5 % Grunderwerbssteuer **EUR 11.854,50**

1,1 % Eintragungsgebühr **EUR 3.725,70**

1,5 % Vertragserrichtung & Treuhandabwicklung **EUR 5.080,50**

Barauslagen und Gebühren ca. **EUR 1.000,00**

GESAMTSUMME BRUTTO

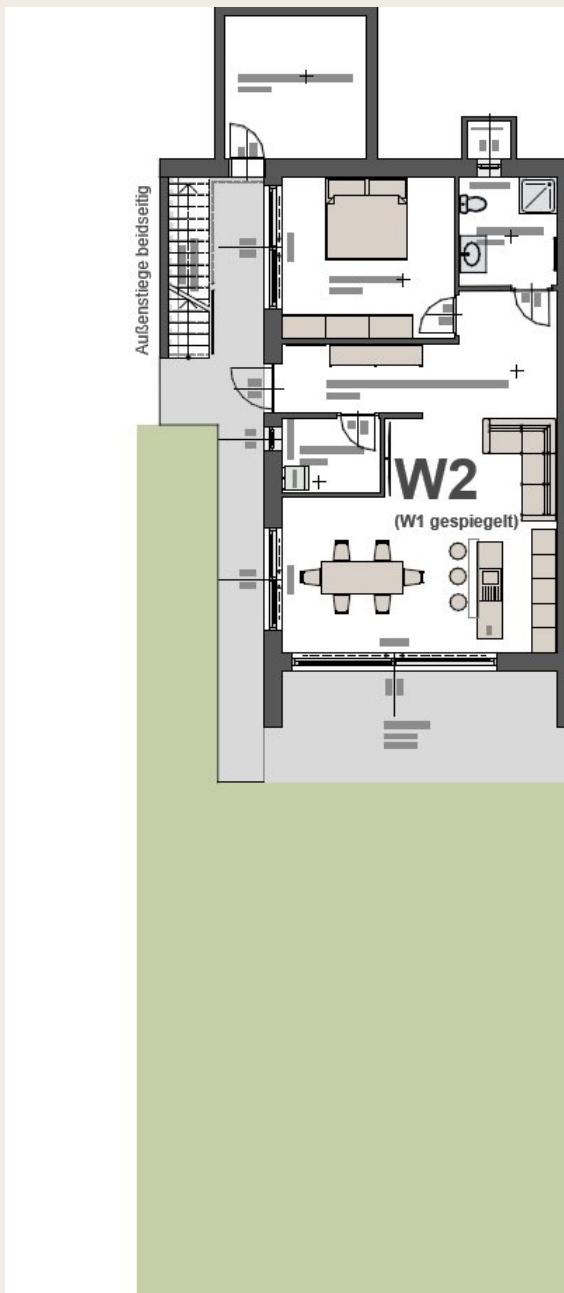
EUR 360.360,70

Bei Bankfinanzierung fällt zusätzlich eine Eintragungsgebühr für das Pfandrecht in Höhe von 1,2 % der Darlehenssumme an. Angaben ohne Gewähr.

EMPFEHLUNG

**Plane bei deiner Finanzierung
ca. 5-10 % Reserve ein!**





Kapitalbedarf für Wohnung W2 / 76 m²

KAUFPREIS INKL. 150 m² GRUNDSTÜCKSANTEIL + 2 Parkplätze

EUR 338.700,00

KAUFNEBENKOSTEN

3,5 % Grunderwerbssteuer **EUR 11.854,50**

1,1 % Eintragungsgebühr **EUR 3.725,70**

1,5 % Vertragserrichtung & Treuhandabwicklung **EUR 5.080,50**

Barauslagen und Gebühren ca. **EUR 1.000,00**

GESAMTSUMME BRUTTO

EUR 360.360,70

Bei Bankfinanzierung fällt zusätzlich eine Eintragungsgebühr für das Pfandrecht in Höhe von 1,2 % der Darlehenssumme an. Angaben ohne Gewähr.

EMPFEHLUNG

**Plane bei deiner Finanzierung
ca. 5-10 % Reserve ein!**



Kapitalbedarf für Penthouse W3 / 111 m²

KAUFPREIS INKL. 150 m² GRUNDSTÜCKSANTEIL + 2 Parkplätze

EUR 467.800,00

KAUFNEBENKOSTEN

3,5 % Grunderwerbssteuer **EUR 16.373,00**

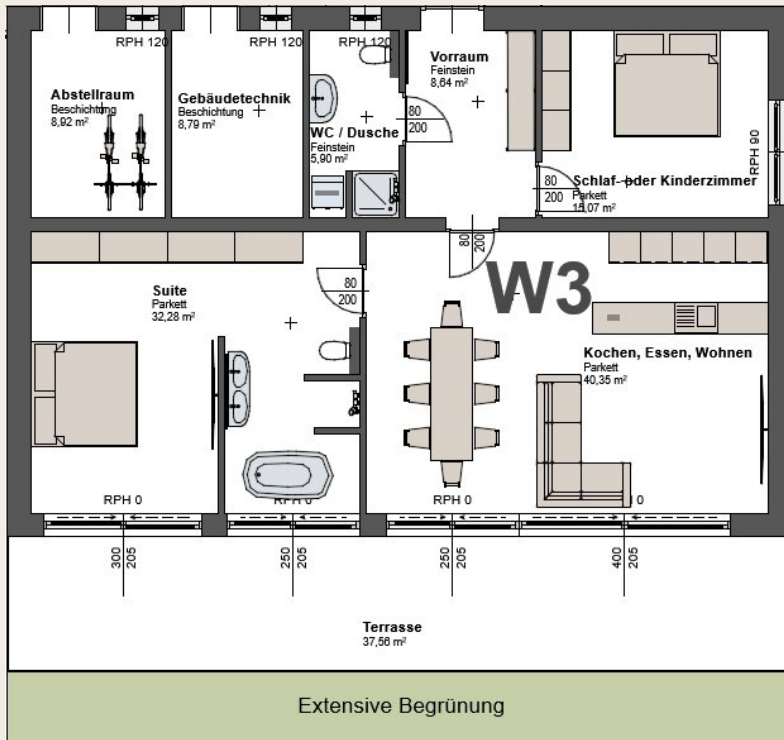
1,1 % Eintragungsgebühr **EUR 5.145,80**

1,5 % Vertragserrichtung & Treuhandabwicklung **EUR 7017,00**

Barauslagen und Gebühren ca. **EUR 1.000,00**

GESAMTSUMME BRUTTO

EUR 497.335,80



Bei Bankfinanzierung fällt zusätzlich eine Eintragungsgebühr für das Pfandrecht in Höhe von 1,2 % der Darlehenssumme an. Angaben ohne Gewähr.

EMPFEHLUNG

Plane bei deiner Finanzierung ca. 5-10 % Reserve ein!





Jetzt Gesprächstermin vereinbaren.

Deine direkten Ansprechpartner bei der Binder Baumeister GmbH.



Dipl.-Ing. (FH) Thomas Binder

Geschäftsführung

tb@bm-binder.at

0660 495 56 68

