



#0003002109

Rarität am Grünland in Leopoldskron

5020 Salzburg



Kaufpreis: 2.790.000,00 €

Wohnfläche: 130,00 m²

Zimmer: 6

IHR BETREUER



Jacqueline Mörtl, MBA
Immobilientreuhänderin
Raiffeisen Immobilien Salzburg
jacqueline.moertl@immoraiffeisen.at
+43 662 8886-14229





BESCHREIBUNG

Dieses charmante Einfamilienhaus stellt eine absolute Rarität dar. In stadtnaher und ruhiger Lage, umgeben von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, lässt sich der individuelle Wohnraum verwirklichen.

Die Immobilie ist ein wahrer Traum für jeden, der das Besondere sucht. Das Einfamilienhaus erstreckt sich über 2 Wohnebenen und ist freundlich und hell gestaltet. Die Ausrichtung nach Südwesten ermöglicht einen herrlichen Blick ins Grüne und lädt dazu ein, die Seele baumeln zu lassen. Besonders hervorzuheben ist der Blick über das Landschaftsschutzgebiet zum Untersberg und Schloss Leopoldskron. Ein atemberaubendes Panorama begeistert Tag für Tag aufs Neue!

Diese Immobilie ist somit nicht nur ein herrliches Zuhause für Eigennutzung, sondern auch eine attraktive Investitionsmöglichkeit.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die angegebenen Flächenwerte auf historischen Plänen basieren, deren Lesbarkeit im Laufe der Zeit beeinträchtigt wurde. Daher können die Flächenangaben von den tatsächlichen Werten abweichen.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler und das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1938
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Carport, 3 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 130 m ²
Grundfläche	ca. 864 m ²
Lagerfläche	ca. 20 m ²
Loggiafläche	ca. 5 m ²
Balkonfläche	ca. 5 m ²
Sonstige Fläche	ca. 37 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	24.10.2023
Gültig bis	23.10.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	312,00
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	2,95
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Loggien	1
Balkone	1

MERKMALE





Lage	Süd, West, Ost	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung, Aussichtslage
Gebiet	Wohngebiet, Stadtzentrum	Räume und Flächen	Dachboden
Erschließung	Vollerschlossen	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Nicht unterkellert		





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	2.790.000,00 €
-----------	----------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	276,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	2.790.000,00 €
-----------------	----------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer absoluten Ruhelage am Fuße der Festung Hohen Salzburg, in unmittelbarer Nähe zum prachtvollen Schloss Leopoldskron und dem malerischen Leopoldskroner Weiher. Nicht nur die historischen Sehenswürdigkeiten in der Umgebung bieten einen besonderen Charme, auch die atemberaubende Berglandschaft und der Blick ins Grüne machen diesen Ort zu einem wahren Paradies für Natur- und Kulturbegeisterte. Trotz der idyllischen Lage ist die Stadt innerhalb weniger Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Einerseits kann die ruhige, grüne Umgebung genossen werden, andererseits auch schnell und unkompliziert das pulsierende Leben der Stadt.

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 1km: Raiffeisen Bank

Gaststätten

< 500m: Strasserwirt

Einkauf

< 500m: Greißlerin Salzburg

Tourismus

< 500m: Schloss Leopoldskron

Kultur & Freizeit

< 500m: Freibad Leopoldskron

< 500m: Leopoldskron

Bildung

< 500m: Akademisches Gymnasium



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan EG](#)

[Grundrissplan 1. OG](#)

[Grundrissplan DG](#)

