



#0003002092

Moderne Villa für höchste Ansprüche

5020 Salzburg



Kaufpreis: 5.700.000,00 €

Nutzfläche: 605,00 m²

Zimmer: 8

IHR BETREUER



Lukas Schubert

Immobilienberater

Raiffeisen Immobilien Salzburg

lukas.schubert@immoraiffeisen.at

+43 664 6271937





BESCHREIBUNG

Eine einzigartige Immobilie in Salzburg Stadt, Gneis!

Diese lichtdurchflutete und freundliche Villa bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem Zuhause wünschen können. Angefangen bei der großen Doppelgarage, diese ist bei Salzburger Witterung sehr geschätzt. Das Entree ist mit edlem Feinstein gepflastert. Die Fassade in diesem Bereich ist aus hochwertigem Aluminium der Firma Alucobond. Im Eingangsbereich findet sich eine Garderobe und ein großzügiges Arbeitszimmer. Geht man weiter eröffnet sich der Wohnbereich. Mit 102 Quadratmeter bietet dieser alle Möglichkeiten im Interior-Design. Das Erdgeschoss wird von einer Küche und einem großen Abstellraum abgerundet.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräumlichkeiten. Der Master Bedroom verfügt über einen Ankleideraum und ein Badezimmer. Hier ist eine Walk-In Dusche, elektrisches WC, Badewanne und Doppelwaschbecken. Zwei Schlafzimmer haben Zugang auf den Balkon. Ein Badezimmer und zwei weitere Zimmer perfektionieren den Wohntrakt des Hauses.

Im Dachgeschoss befindet sich das Studio und die 360° Roof-Top Terrasse. Der beeindruckende Blick reicht vom bayrischen Raum über den Untersberg bis zur Festung hohen Salzburg.

Im hellen Keller ist ein Wellnessbereich. Dieser verfügt über eine Sauna, Massageliege, Badezimmer mit WC und einen Fitnessraum. Hier können Sie sich nach einem langen Tag zurückziehen. Trainieren oder entspannen. Auch eine kleine Bar und Kaffeemaschine finden hier Platz. Die Waschküche und ein Lagerraum sind praktisch.

Die Fußbodenheizung sowie Fußbodenkühlung sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Dem Bauherren & Architekt ist hier ein Prunkstück gelungen.

Die großzügige Terrasse mit Swimming Pool im Garten lädt zum Schwimmen und Verweilen ein. Der leise Rasenroboter sorgt für einen gepflegten Garten. Das fest installierte Loxone Soundsystem garantiert die passende musikalische Untermalung für jeden Anlass. Die Pergola im Garten bietet Schutz vor Sonne und Regen und der Geräteschuppen ist praktisch für die Aufbewahrung von Gartengeräten. Das Solarsystem am Dach und die Erdwärme Heizung trägt zur umweltfreundlichen Energieversorgung bei. Das Smart-Home System steuert die Beschattung automatisch.

Die Villa befindet sich in einer Sackgasse im Stadtteil Gneis, absolut ruhig und privat gelegen. Die Wohngegend bietet viele Erholungsmöglichkeiten. Ob am Leopoldskroner Weiher, dem Almkanal oder im Hans-Donnenberg Park, hier können Sie und Ihre Liebsten aktiv sein.

Wir weisen auf unserer Tätigkeit als Doppelmakler und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Villa, Tiefgarage, Parkplatzfläche, Lager, Baugrundstück
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2017
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Erdwärme
Stellplätze	2 x Garage

FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 605 m ²
Grundfläche	ca. 1.079 m ²
Bürofläche	ca. 27 m ²
Lagerfläche	ca. 28 m ²
Balkonfläche	ca. 18 m ²
Terrassenfläche	ca. 121 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	15.03.2015
Gültig bis	14.03.2025
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	28,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,62
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Etagen	3
Bäder	3
Toiletten	2
Schlafzimmer	5
Terrassen	2
Balkone	1



Wellnessbereich
Sauna
Massage
Bar
Doppelgarage
Swimming Pool
Roof-Top Terrasse
Arbeitszimmer
großer Eigengarten
hohe Privatsphäre
sehr ruhige Lage

MERKMALE

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung	Lage	Süd-Westen
Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Wasch/Trockenraum	Sonderausstattung	Klimaanlage, Swimming Pool, Sauna, Rolladen
Zustand	Gut	Erschließung	Vollerschlossen
Anschlüsse	Internetanschluss, Telefonanschluss, Kabelfernseh- Anschluss, SAT- Anschluss, TV / Fernsehanschluss, Kabelkanäle	Fußboden	Stein, Fliese, Marmor
Bauart	Niedrigenergiebauweise, Ziegel-Massivbauweise, Flachdach, Energieeffizienzhaus - KFW55	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Vollunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Speisekammer		

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	5.700.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	5.700.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

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

NEBENKOSTEN

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



LAGE UND UMGEBUNG

Die Liegenschaft befindet sich in der Stadt Salzburg, Österreich. Sie liegt im Stadtteil Salzburg-Gneis, einem ruhigen und wohnlichen Viertel in der Stadt. Die Sackgasse in der das Anwesen liegt ist eine kleine Wohnstraße, umgeben von charmanten Wohnhäusern und Gärten. Hier ist man privat und doch erreicht man das Zentrum der Festspielstadt schnell.

In der Nähe der gibt es eine Mischung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden, darunter Restaurants, Geschäfte und Dienstleistungsanbieter.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel aus, was es einfach macht, die Innenstadt von Salzburg und andere Stadtteile zu erreichen. In der Nähe befinden sich auch verschiedene Bildungseinrichtungen, Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten, die das Leben in diesem Viertel angenehm gestalten.

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

- < 500m: Dr.Med. Gerhard Oberascher
- < 500m: HRLSDir. Dr.Med. Christoph König
- < 500m: Obersanitätsrat Doktor Christoph König

Einkauf

- < 500m: Ferdinand Karl Rothschadl
- < 500m: Christina Zimmerebner
- < 500m: Alvasana EU
- < 500m: Power-Tec Components
- < 500m: Salzburg Highlights



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Erdgeschoss](#)

[Obergeschoss](#)

[Grundriss Dachterrasse](#)

[Keller](#)

