# Villenprojekt Morzg



Visualisierung Außenansicht

## Objektnummer: 513/2783

## Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5020 Salzburg |
| **Alter:** | Neubau |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Berndt KRETSCHMER**

Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH
Joseph-Messner-Straße 8-14
5020 Salzburg

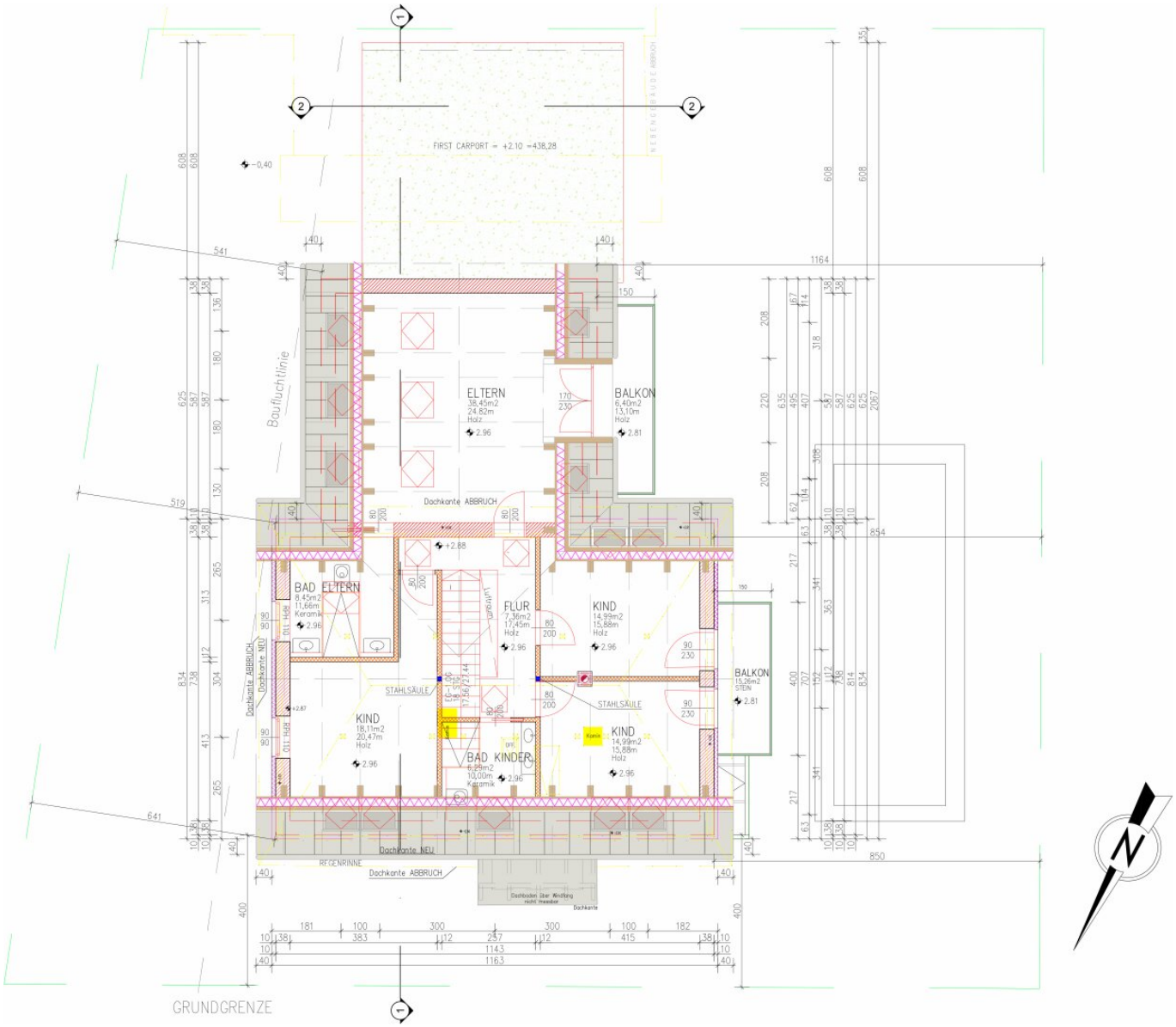
T +43 662 65 85-110

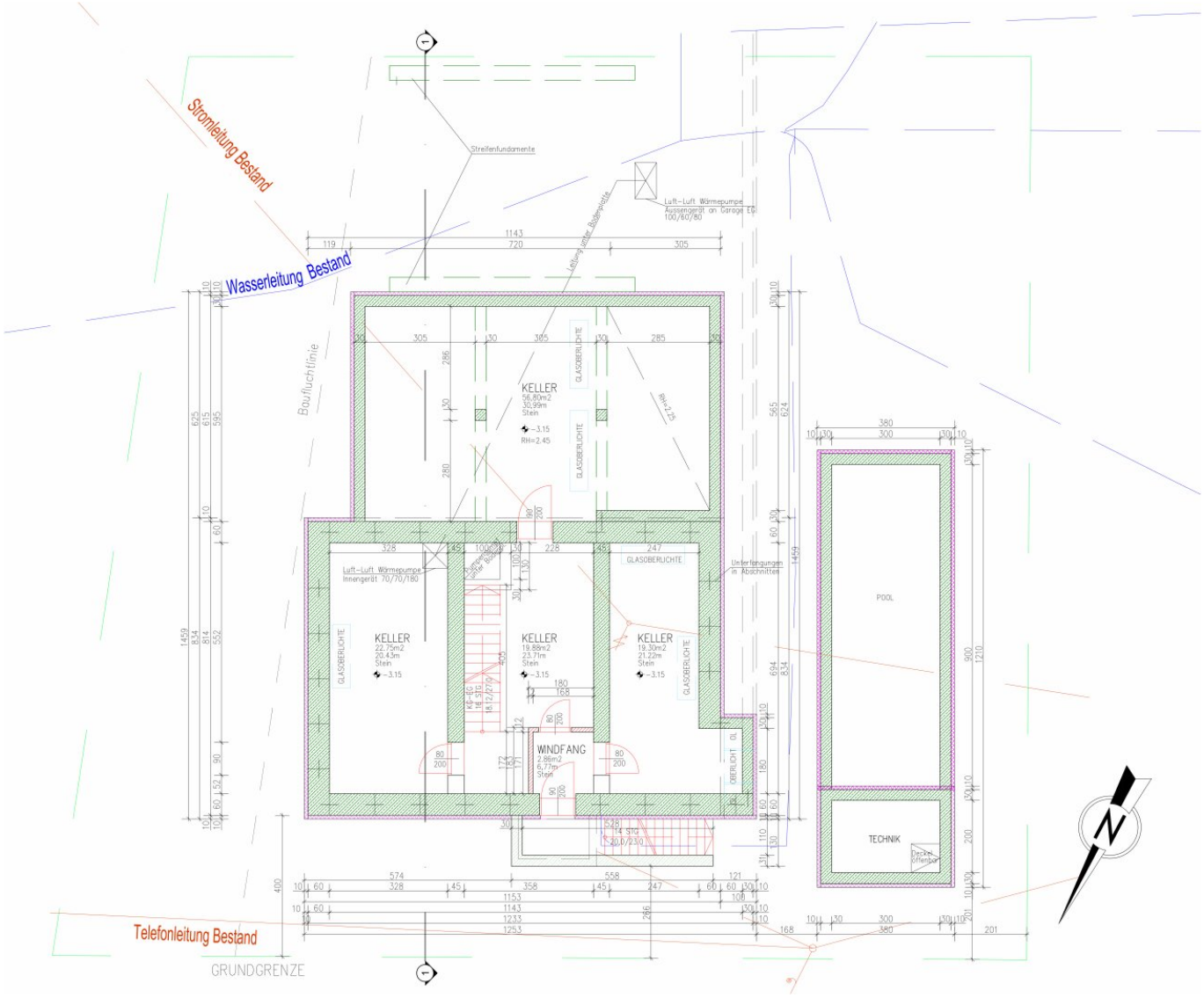
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.




Vorderer Morzger Hügel
MORZG
Sound of Music Pavilion
Hellbrunner Park
Schlosspark
von Hellbrunn
Zoo Salzburg Hellbrunn
Salzach


CARPORT
37,15m2
24,41m
Pflaster
GEFÄLLE 2%
Luft-Luft Wärmepumpe
Aussengerät EG
100/60/80
Sickerschacht DN2000
WOHNEN
38,44m2
24,82m
Holz
TERRASSE
56,67m2
43,62m
Keramik
Baufluchtlinie
Mauersockel 80cm+ Zaun 70 cm
Luft-Luft Wärmepumpe
Innengerät KG
ESSEN
16,57m2
16,36m
Holz
SICHTÖFFNUNG
WOHNEN
30,13m2
23,48m
Holz
Kachelofen
POOL
KÜCHE
11,09m2
13,39m
Holz
VR
6,73m2
10,78m
Holz
GARDEROBE
5,38m2
4,38m
Holz
WC
1,93m2
6,15m
Keramik
TECHNIK
Deckel öffenbar
WDFG.
2,45m2
6,42m
Holz
Sickerschacht
DN2000
Rotkiefer
Zaun 150 cm
GRUNDGRENZE
N


FIRST CARPORT = +2.10 =438,28
Baufluchtlinie
ELTERN
38,45m2
24,82m
Holz
2.96
BALKON
6,40m2
13,10m
Holz
2.81
Dachkante ABBRUCH
BAD ELTERN
8,45m2
11,66m
Keramik
2.96
FLUR
7,36m2
17,45m
Holz
KIND
14,99m2
15,88m
Holz
STAHLSÄULE
KIND
18,11m2
20,47m
Holz
BAD KINDER
6,29m2
10,00m
Keramik
KIND
14,99m2
15,88m
Holz
BALKON
15,26m2
STEIN
Dachkante NEU
REGENRINNE
Dachkante ABBRUCH
GRUNDGRENZE


Stromleitung Bestand
Wasserleitung Bestand
Telefonleitung Bestand
GRUNDGRENZE
Baufluchtlinie
Streifenfundamente
Luft-Luft Wärmepumpe
Aussengerät an Garage EG
100/60/80
KELLER
56.80m2
30.99m
Stein
KELLER
22.75m2
20.43m
Stein
KELLER
19.88m2
23.71m
Stein
KELLER
19.30m2
21.22m
Stein
WINDFANG
2.86m2
6.77m
Stein
GLASOBERLICHTE
Luft-Luft Wärmepumpe
Innengerät 70/70/180
Unterfangungen
in Abschnitten
POOL
TECHNIK
Deckenöffnung
OBERLICHT
4 Stg
20.0/23.0


Baufluchtlinie
Mauersockel 80cm+ Zaun 70 cm
N

# Objektbeschreibung

Die angebotene Villen-Parzelle befindet sich in einer besten ebenen Wohnlagen Salzburgs, nur einen Steinwurf vom Renaissance-Schloss Hellbrunn und dem Richtung Untersberg vorgelagerten Naturpark entfernt. Bauplätze dieser Qualität sind in Salzburg äußerst rar.

Sowohl die Salzburger Innenstadt, der Tiergarten und die Gemeinde Anif samt Autobahn (Salzburg-Süd) sind auf kurzem Wege zu erreichen.

Über die nahe Keltenallee sind die benachbarten Stadtteile Leopoldskron und Gneis schnell erreicht, über die Hellbrunner Allee ist die Salzburger Altstadt verkehrsfrei mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar - beide Alleen sind als Naturdenkmäler geschützt. Der öffentliche Bus befindet sich in unmittelbarer Nähe. (Haltestelle ‚Schloss Hellbrunn').

In einer verkehrsfreien Sackgasse (Privatstraße) gelegen, zeichnet sich das Umfeld des Bauplatzes durch eine besonders lockere Bebauung und gehobene Nachbarschaft aus. Der freie Blick auf die südwestlich vorgelagerten Grünareale bis zum Untersberg ist unverbaubar.

Auf dem Grundstück wurde von einem namhaften Salzburger Architekten eine zeitlose, zweigeschossige Neubauvilla mit großzüfiger Unterkellerung entworfen und zur Baureife gebracht. Die oberirdische Wohnfläche beträgt über 200 m² zuzüglich einem über 120 m² großen Kellergeschoss, das für einen Vollausbau (Fitness, Wellness, Weinkeller) konzipiert ist.

Ebenso verfügt das geplante Haus über ein geräumiges Doppel-Carport und ist die Situierung eines großen Swimmingpools (siehe Visualisierung) möglich.

Die vorhandene Planung kann verwendet werden und ist im Kaufpreis inkludiert. Für die Umsetzung des Neubaus kann auf Wunsch der Kontakt zu qualifizierten Baufirmen und Professionisten hergestellt werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.