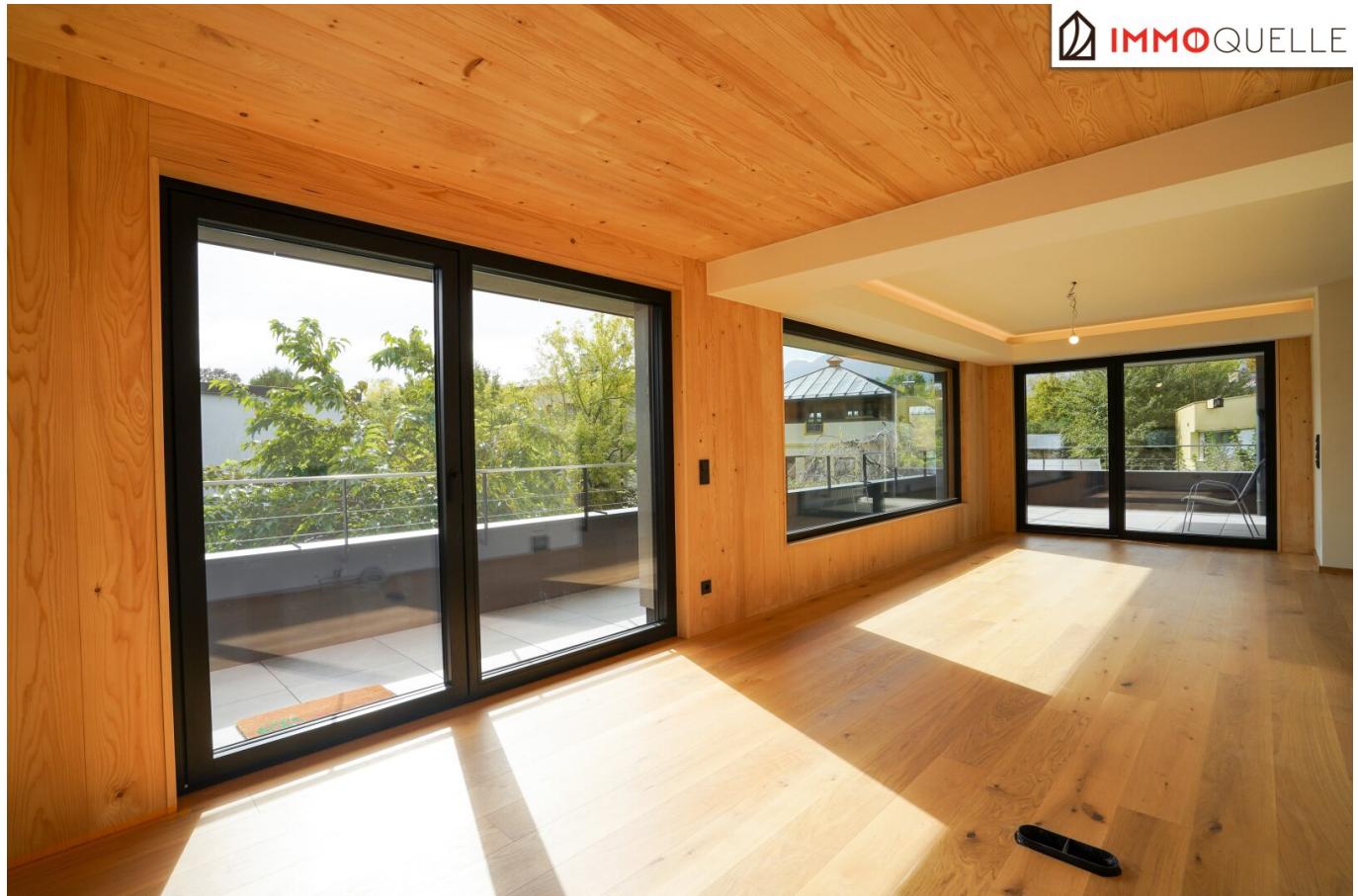


# Zwischen Stadtflair und Alpenblick! Lebensfreude am Almkanal - Panoramawohnung mit einzigartigem Ausblick



**Objektnummer: 6674/89**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	102,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,96
<b>Kaufpreis:</b>	1.195.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Adrian Schuster**

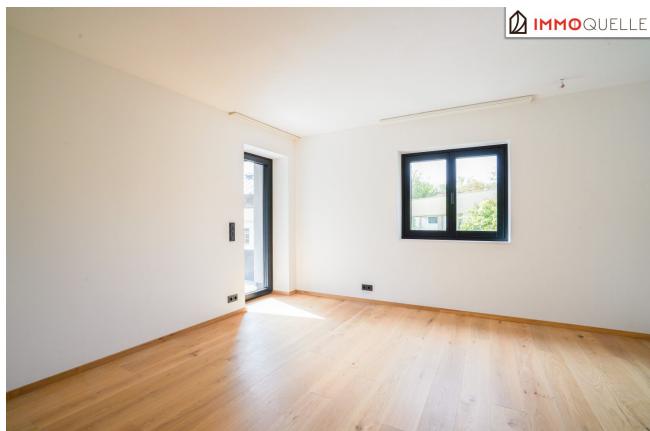
IMMOVENCE GmbH  
Kaiser-Josef-Platz 28  
4600 Wels

T +43 676 5208541  
H +43 676 5208541







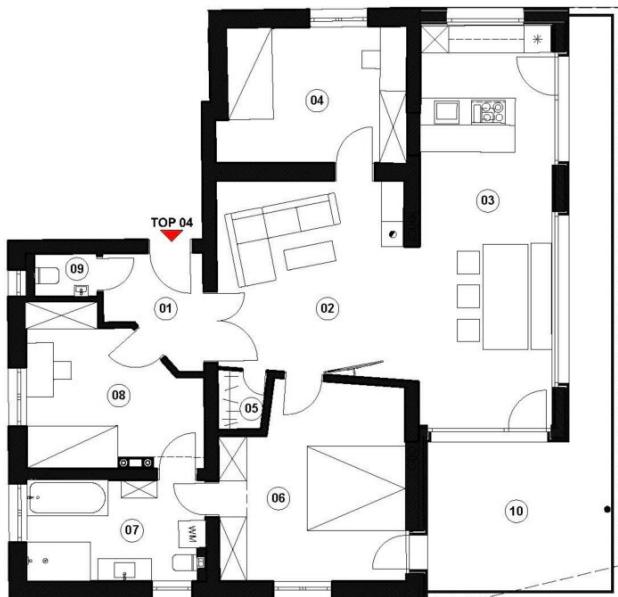


 IMMOQUELLE IMMOQUELLE IMMOQUELLE



## GRUNDRISSPLAN

TOP 4



## Zwischen Stadtflair und Alpenblick

Lebensfreude am Almkanal - Panoramawohnung mit einzigartigem Ausblick



Adresse: Schwimmschulstraße 29, 5020 Salzburg

01 FLUR	ca. 4,62 m <sup>2</sup>
02 WOHNEN	ca. 18,87 m <sup>2</sup>
03 KOCHEN/ESSEN	ca. 25,94 m <sup>2</sup>
04 SCHLAFEN	ca. 12,30 m <sup>2</sup>
05 AR	ca. 1,35 m <sup>2</sup>
06 SCHLAFEN	ca. 16,98 m <sup>2</sup>
07 BADEZIMMER	ca. 8,95 m <sup>2</sup>
08 SCHLAFEN	ca. 12,11 m <sup>2</sup>
09 WC	ca. 1,54 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 102,66 m<sup>2</sup>  
**10 TERRASSE** ca. 23,36 m<sup>2</sup>

Die Grundrissskizzen wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Dezember 2025

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**  
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

# **Objektbeschreibung**

## **Zwischen Stadtflair und Alpenblick**

### **Lebensfreude am Almkanal - Panoramawohnung mit einzigartigem Ausblick**

Willkommen in einer Wohnwelt, in der Natur, Weitblick und modernes Design ein harmonisches Ganzes bilden. Inmitten der begehrten Salzburger Stadtteile Riedenburg und Leopoldskron erwartet Sie diese exklusive Terrassenwohnung als stilvoller Rückzugsort mit Panoramablick auf die Festung Hohensalzburg, den Untersberg und den Gaisberg.

Schon beim Betreten dieser rund 103 m<sup>2</sup> großen Wohnung spürt man die durchdachte Planung - mit Liebe zum Detail und Blick fürs Ganze. Warme Eichendielen, elegante Fliesen in Sandtönen und massive Alu-Holz-Fenster in mattem Schwarz schaffen ein Ambiente zwischen Natürlichkeit und urbanem Design. Unterstützt durch versteckte Lichtbänder in den weißen Decken und einen hochwertigen Kaminofen, entsteht ein Gefühl von Geborgenheit - bei jedem Wetter und zu jeder Jahreszeit.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit insgesamt rund 45 m<sup>2</sup> - offen gestaltet, stilvoll akzentuiert durch eine Panoramaverglasung. Mit nur einem Schritt gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit 23,36 m<sup>2</sup> Fläche - ein erweiterter Lebensraum für Frühstück in der Morgensonnen, gesellige Brunchs oder goldene Abendstunden. Selbst an Wintertagen sorgt die durchdachte Lichtführung im Innenraum für Helligkeit und Atmosphäre - ein Ort, der belebt und zugleich das Gefühl von Zuhause vermittelt.

Insgesamt bietet die Wohnung drei Schlafzimmer - flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Gästebereich. Besonders erwähnenswert ist das Master-Bedroom mit direktem Terrassenzugang sowie einem eigenen Zugang zum eleganten Badezimmer. Dieses ist mit Tageslicht durch zwei Fenster, einer Walk-In Dusche und einer Badewanne ausgestattet - Ihre persönliche Entspannungsoase.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Abstellraum, ein separates Gäste-WC sowie zwei komfortable PKW-Stellplätze : Carport und Garage. Die energieeffiziente Gastherme sorgt gemeinsam mit der Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima - bei gleichzeitig niedrigen Betriebskosten. Besonders nachhaltig gedacht: Die Genehmigungen für eine Photovoltaikanlage auf dem Terrassendach sowie eine E-Ladestation liegen bereits vor - ein klares Plus für die Zukunft.

Diese Wohnung ist ein Erstbezug, der mehr als nur neue Räume bietet: Sie schenkt Raum für Leben, Ausblick und Ruhe - mitten in Salzburg.

### **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

-----

Adrian Schuster

Konzessionierter Immobilienmakler

Telefon: [+43 676 5208541](tel:+436765208541)

E-mail: [schuster@immoquelle.at](mailto:schuster@immoquelle.at)

-----

### **Rechtshinweis**

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Inserat nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden.

Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Wir sind als Doppelmakler für Verkäufer und Käufer tätig. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung**

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese

Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Näheverhältnis wird hingewiesen.

### **© Copyright 2025 / Urheberrecht 2025**

Die von der IMMOVENCE GmbH erstellten Inhalte und Werke unterliegen dem Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung von der IMMOVENCE GmbH. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap