

## Salzburg Gneis - Stadtleben mitten im Grünen



**Objektnummer: 1792/60**

**Eine Immobilie von asset.X Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	138,87 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>Garten:</b>	95,55 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	52,21 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	1.370.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Susanna Scharler**

asset.X Immobilien GmbH  
Fischbachstraße 63  
5020 Salzburg

T +43 664 523 83 03

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





DIESE ABBILDUNG IST EINE SCHEMATISCHE DARSTELLUNG  
 WICHTIGSTEN ELEMENTEN VORSTELLUNG DES BAUWERKS

# Eichendorff

## TOP 1 / Erdgeschoss

WOHNFLÄCHE	
GARDEROBE	3,94
DIELE	6,00
KIBA	3,90
WOHNEN	37,22
KINDERZIMMER	10,95
SCHLAFENS/R	18,99
BAD	5,66
VR	2,99
AR	6,66
AR	3,60
SAUNA	7,63
ZIMMERWELNESS	31,33
<b>WOHNUTZFLÄCHE</b>	<b>138,87m²</b>
TERRASSE	33,09
LICHTHOF UG	14,43
<b>GESAMT</b>	<b>47,52m²</b>
GARTEN	95,55



ÜBERSICHT

0 4m

1:100

STAND 28.03.2026



Eichendorff  
VIII

### TOP 1 / Untergeschöß

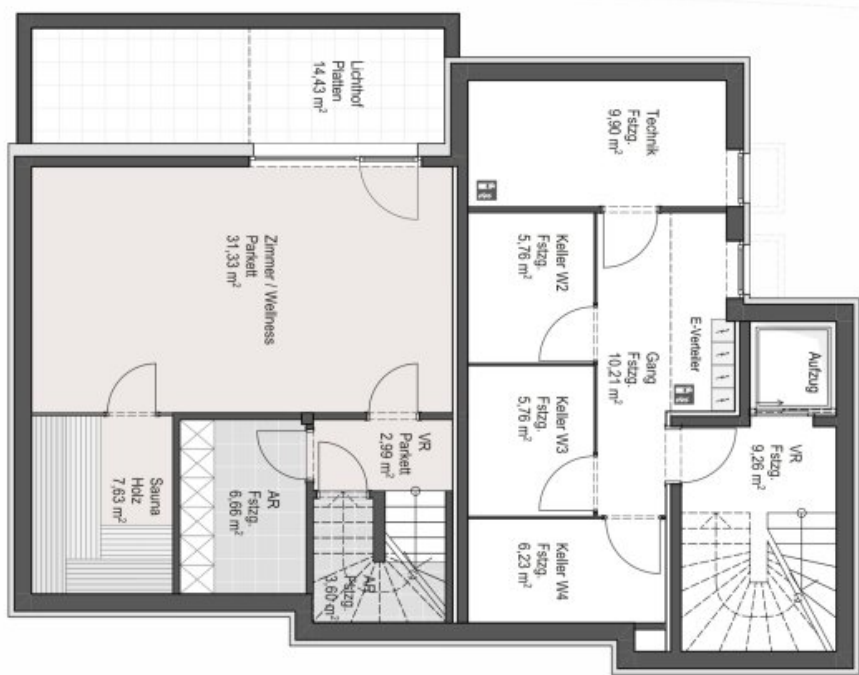
WOHNFLÄCHE	
GARDEROBE	3,94
DIELE	6,00
KIBBA	3,90
WOCHEN	37,22
KINDERZIMMER	10,95
SCHLAFEN/SR	18,99
BAD	5,06
VR	2,99
AR	6,66
AR	3,60
SAUNA	7,63
ZIMMER/WEIHNES	31,33
<b>WOHNUTZFLÄCHE</b>	<b>138,67m<sup>2</sup></b>
TERRASSE	33,09
LICHTHOF UG	14,43
<b>GESAMT</b>	<b>47,52m<sup>2</sup></b>
GARTEN	95,55



ÜBERSICHT



1:100  
STAND 28.03.2026



DIESE ABBILDUNG IST EINE SCHEMATISCHE DARSTELLUNG  
VON EINER VEREINFACHTEN VERBUNDENEN  
WOHNUNG MIT GEMISCHTEM VORBESICHTLICHEN SAUNADAMPFER.



Ansicht Nord



1:150  
STAND

26.03.2026

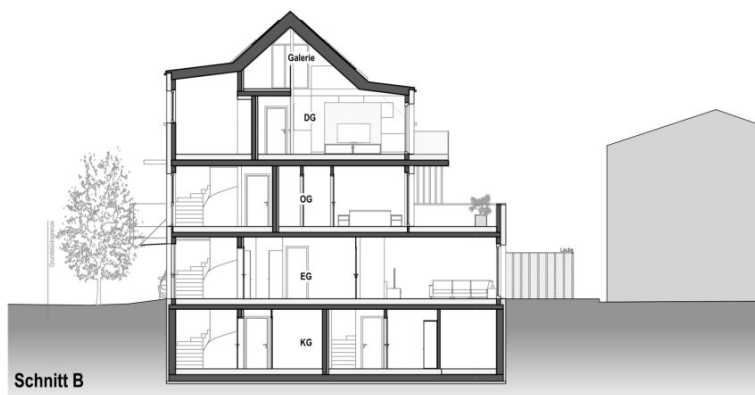


Ansicht West

0 4m 8m

1:150  
STAND

26.03.2026



0 4m 8m

1:200  
STAND 26.03.2026

## Objektbeschreibung

Diese einzigartige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Gneis, Salzburg, bietet nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch die perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenleben. Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien und modernen Annehmlichkeiten ausgestattet, um Ihren Wohnkomfort zu maximieren. Mit einem ca. 95 qm großen Garten und einer 33 qm großen Terrassen und hochwertiger Ausstattung ist dieses Zuhause eine Oase der Ruhe und des Luxus.

Gneis liegt in der südlichen Salzburger Vorstadt und verbindet die Vorteile des städtischen und ländlichen Lebens. Der Stadtteil besteht überwiegend aus Wohnhäusern und Villen und ist ein beliebter Wohnort für Familien und Menschen, die eine erholsame Umgebung und Wohnkomfort suchen. Mit dem Rad gelangt man entlang dem Almkanals in die Altstadt und findet fußläufig alles, was man zum täglichen Leben braucht: Nahversorger, Ärztezentrum, Apotheke, Bushaltestelle sowie nette Geschäfte und Restaurants.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap