

## MORGENTAU AM GRÜNLAND | PANORAMAGRUNDSTÜCK LEOPOLDSKRON



**Objektnummer: 523/1186**

**Eine Immobilie von Realwert- Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 5020 Salzburg                   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.360.000,00 €                  |
| <b>Kaufpreis / m²:</b>   | 1.088,87 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

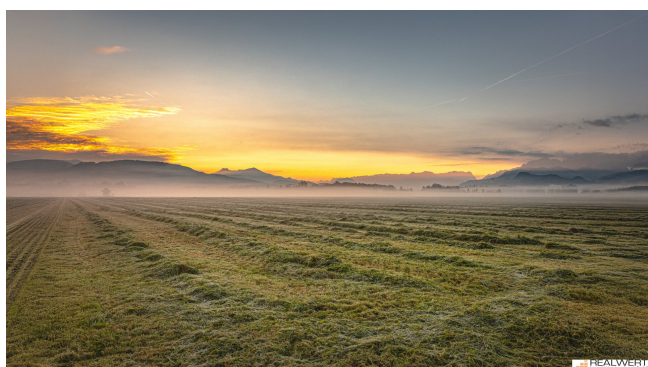


**Thomas Lainer**

Realwert- Immobilientreuhand GmbH  
Dr.-Adolf-Altmann-Str. 17  
5020 Salzburg

T +43 662 82 10 75-0  
F +43 662 82 10 75-19

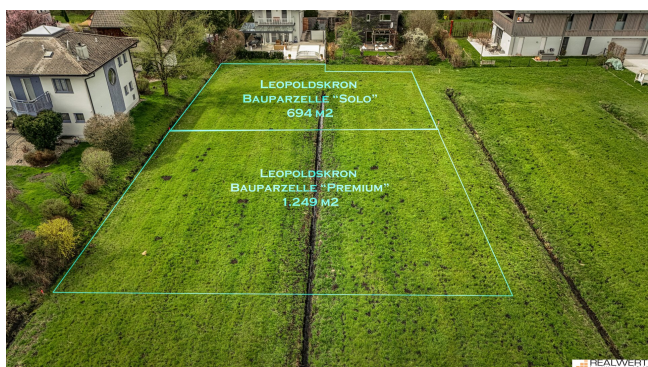
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

### MORGENTAU LEOPOLDSKRON | PANORAMAGRUNDSTÜCK AM GRÜNLAND

#### Allgemeine Beschreibung | Lage

Das zum Verkauf stehende Grundstück befindet sich in 2. Reihe zur **Moosstraße** im südwestlichen Salzburger Stadtteil **Leopoldskron**. Nur etwa einen Kilometer entfernt liegen der **Leopoldskroner Weiher** und das weltbekannte **Schloss Leopoldskron**, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen. Das Stadtzentrum (Altstadt, Residenzplatz) ist rund drei Kilometer entfernt und über die Leopoldskronstraße rasch erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht über die Buslinie 21 an der Moosstraße (fußläufig wenige Minuten).

Ebenfalls gut erreichbar sind Bildungseinrichtungen: Die Volksschule Leopoldskron-Moos in der Moosstraße 78A liegt nur etwa 600 m nördlich, der städtische Kindergarten Leopoldskron am Schwarzgrabenweg 1A rund 1 km östlich.

Der Autobahnknoten Salzburg-Süd (A1 / A10) liegt circa fünf Kilometer, der Flughafen Salzburg W. A. Mozart ungefähr sechs Kilometer entfernt. Die unmittelbare Umgebung ist von aufgelockerter Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie ausgedehntem Grünland geprägt; freie Sicht auf das umliegende Bergpanorama unterstreicht die besondere Wohn- und Freizeitqualität.

#### Beschreibung Grundstück | Bebauungsgrundlagen

? **Grundstücksfläche:** 1.249 m<sup>2</sup> (Baulandanteil ca. 651 m<sup>2</sup>) – rechteckig, eben

? **Widmung:** Bauland „Dorfgebiete“; teilerschlossen.

? **Topografie:** ebene Lage, südwestliche Ausrichtung mit unverbaubarem Berg- und Grünblick.

? **Bebauungsparameter:** GRZ 0,25 | GFZ 0,4 | max. 2 oberirdische Vollgeschoße | Baugrenzlinie zum Grünland 10 m.

? **Bebauung:** weitere Vorgaben gemäß Salzburger Bauordnung; Detailabklärung (z. B. Einreichplanung) obliegt dem Erwerber.

? **Kaufpreise:** EUR 1.700,00 pro m<sup>2</sup> Bauland | EUR 425,00 pro m<sup>2</sup> Grünland

## **Fazit**

? Panorama-Lage am Grünland, wenige Schritte zu Leopoldskroner Weiher und Schloss Leopoldskron

? Seltene Gelegenheit in begehrter Wohnlage – Altstadt nur wenige Minuten entfernt

? Ebenes, gut geschnittenes Grundstück für ein repräsentatives Einfamilienhaus oder wertbeständige Anlage

Sollten wir Ihr Interesse an dieser Liegenschaft geweckt haben, stehen wir gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <3.000m

Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <2.500m





Flughafen <3.000m

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.