

**Einzigartiges Immobilienjuwel in bester Salzburger Lage –
Jugendstilvilla & moderner Neubau in Kombination**



Objektnummer: 7939/2300161718

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	400,00 m ²
Nutzfläche:	400,00 m ²
Gesamtfläche:	400,00 m ²
Zimmer:	15
Bäder:	7
WC:	7
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	3.195.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.987,50 €
Infos zu Preis:	

Die Wohnungen sind vermietet; Kostenaufstellung auf Anfrage.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Julia Jung

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 0

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

ermin zur





 **Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwertschätzung im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

  
Website



Unser Partner für Schwimmäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wohnen. Arbeiten. Investieren. In einer Immobilie, die alle Möglichkeiten vereint.

Im Herzen der Stadt Salzburg, eingebettet in das renommierte Villenviertel der Riedenburg, gelangt ein **außergewöhnliches Anwesen** zum Verkauf: Eine prachtvolle **Jugendstilvilla** und ein harmonisch integrierter **moderner Neubau** – ein architektonisch seltenes Ensemble, das urbanen Lifestyle mit historischem Flair und nachhaltigem Wert vereint.

Das macht diese Immobilie einzigartig:

- Kombination aus **erhaltungswürdigem Altbau (kein Denkmalschutz) & zeitgemäßem Neubau** – extrem selten in der Salzburger Altstadt
- **Erstklassige Investmentchance:** Bessere Rendite als klassische Bankzinsen
- **Aktuell befristet vermietet** – sofortige Einnahmen, langfristiges Wertsteigerungspotenzial
- **Unverbaubarer Panorama-Ausblick** auf Mönchsberg, Rainberg und die Riedenburg
- **Lichdt durchflutete Dachterrassenwohnung** mit perfekter Südostausrichtung
- **Hervorragender Bauzustand:** Neues Dach, neue Isolierung, neue Kastenfenster, hochwertige Kupferdachrinnen
- **Widmung: Gemischtes Wohngebiet** – ideal für Wohnen, Büro, Praxis oder Vermietung
- **Getrennter Verkauf beider Häuser möglich**

Lage, die kaum zu übertreffen ist:

Diese Immobilie liegt in einer der **exklusivsten und ruhigsten Wohngegenden Salzburgs**, dennoch sind Sie in wenigen Gehminuten im Festspielbezirk, der Getreidegasse oder am Leopoldskroner Weiher. Der Spaziergang über den Mönchsberg ist ein täglicher Luxus, den nur wenige genießen dürfen.

Eine Immobilie, die Ruhe und Natur mit der pulsierenden Innenstadt verbindet – **ein Lebensgefühl, das unbezahlbar scheint, aber jetzt zum Greifen nahe ist.**

Vielfältige Nutzung, nachhaltige Sicherheit:

Ob zur Eigennutzung, als exklusives Stadtrefugium, Praxis, Kanzlei oder als lukratives Investment – diese Liegenschaft passt sich Ihren Visionen an. Die Kombination aus **Lagequalität, Architektur und Substanz** macht sie zu einer **zukunftssicheren Anlage mit exzellentem Entwicklungspotenzial**.

Jetzt investieren – in Lebensqualität und Vermögensaufbau.

Für weiterführende Informationen, Grundrisse und Besichtigungstermine kontaktieren Sie uns gerne persönlich.

Ein Angebot, das Seltenheitswert hat!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap