

## **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

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

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.

termin zur







Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region

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



---



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://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
- **Lichtdurchflutete 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 Stadttrefugium, 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