

## Gartenresidenz Riedenburg - Design, Stil & Privatsphäre



Kitchen

**Objektnummer: 513/2971**

**Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5020 Salzburg                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2019                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 265,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                              |
| <b>Garten:</b>                       | 700,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,70                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 4.250.000,00 €                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 1.150,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Stiller-Haar**

Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH  
Joseph-Messner-Straße 8-14  
5020 Salzburg

T +436626585180

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









## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Gartenwohnung mit eigenem Pool im Herzen von Riedenburg bietet auf rund 265 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Wohnambiente der Extraklasse. Mit einer Raumhöhe von 2,75 Metern, edlen Materialien und einem durchdachten Raumkonzept verbindet sie moderne Eleganz mit höchstem Wohnkomfort – ein wahres Refugium in unmittelbarer Nähe zur Salzburger Altstadt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit über 70 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe Glaselemente sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und verbinden den Innenraum harmonisch mit dem weitläufigen Garten. Die exklusive Küche mit XL-Kochinsel, Natursteinplatte, zwei Ceranfeldern, Siemens-Einbaugeräten und vier Liebherr-Weinkühlern lässt keine Wünsche offen. Eine integrierte Sitzecke sowie ein angrenzender Abstellraum schaffen zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Das Schlafzimmer-Ensemble überzeugt mit einem luxuriösen Master-Bedroom samt großzügiger Ankleide, separatem WC und einem privaten Wellnessbad. Dieses ist ausgestattet mit einer hochwertigen Sauna inklusive Bio-Ofen und Salzsteinelementen, einer freistehenden Badewanne, einer Walk-in-Dusche mit Regen- und Wasserfallfunktion, stilvollen Dornbracht-Armaturen sowie einem Washlet® von Toto. Auch das Kinderzimmer bietet mit eigener Ankleide und En-Suite Badezimmer höchsten Wohnkomfort. Das Gästezimmer verfügt ebenfalls über ein eigenes, elegant ausgestattetes Bad. In allen Bädern kommen hochwertige Beton-Ciré-Beschichtungen, Regenduschen und exklusive Armaturen zum Einsatz.

Die Ausstattung der Wohnung ist bis ins Detail durchdacht: Naturgeölte Eichenböden in weißer Optik des österreichischen Herstellers Trapa schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. In der Küche setzen italienische Feinsteinzeugfliesen stilvolle Akzente. Ein großzügiger Wirtschaftsraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner ergänzt das Raumangebot ideal. Ein Gäste-WC sowie eine repräsentative Garderobe im Eingangsbereich runden das stimmige Gesamtbild ab.

Besonderes Highlight ist der traumhafte Außenbereich: Der rund 700 m<sup>2</sup> große Garten mit mediterranen Pinien – über 35 Jahre alt und aus Italien stammend – bildet eine grüne Oase mitten in der Stadt. Die 140 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein, während der 10 x 4 Meter große Edelstahlpool mit modernster BWT-Technik sowie eine separate 63 m<sup>2</sup> große Poolterrasse Urlaubsflair im eigenen Zuhause garantieren.

Zur Wohnung gehören drei Tiefgaragenplätze, alle ausgestattet mit Wallboxen für Elektrofahrzeuge.

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet nicht nur luxuriösen Wohnraum, sondern einen Ort der Ruhe, Qualität und Stil – ideal für alle, die das Besondere suchen und dabei nicht auf die Nähe zur Stadt verzichten möchten.

Die Besonderheiten:

- 4-Zimmer auf 265 m<sup>2</sup>, Raumhöhe 2,75 m
- 140 m<sup>2</sup> überdachte Terrassenfläche
- Kinderzimmer mit Ankleide und eigenem Bad
- 700 m<sup>2</sup> Privatgarten mit 35 Jahre alten Pinien
- Edelstahlpool (10 x 4 m) mit BWT-Technik
- Große Poolterrasse (63 m<sup>2</sup>)
- Auf Wunsch auch möbliert

### **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 <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m



Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <2.000m

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.