# Business und Wohnen in Salzburg Süd



Ansicht

Objektnummer: 513/2975

Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH



## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus Land: Österreich

PLZ/Ort: 5020 Salzburg Wohnfläche: 785,00 m<sup>2</sup>

Bäder: 3
WC: 4
Stellplätze: 5

**Kaufpreis:** 3.800.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### Ihr Ansprechpartner



#### Dr. Berndt KRETSCHMER

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

T +43 662 65 85-110

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





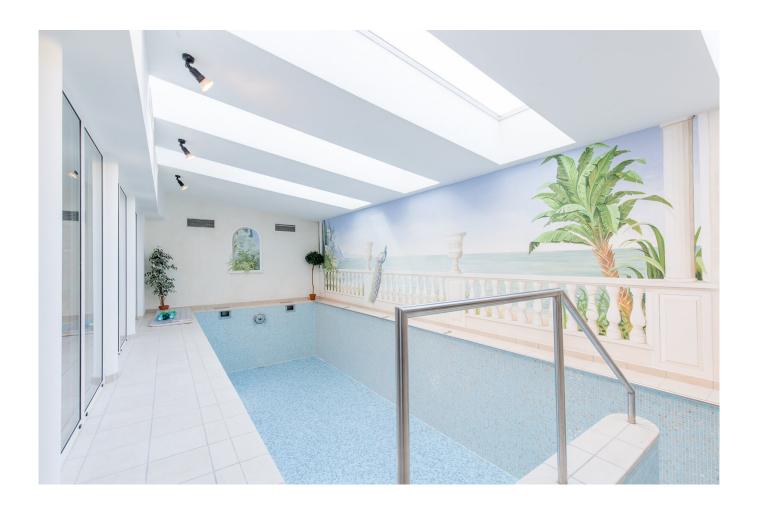




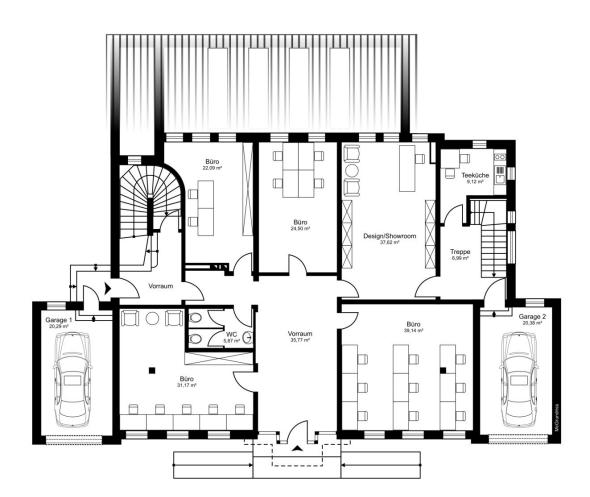




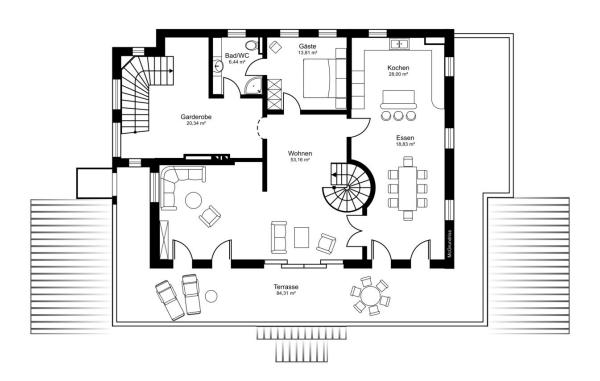




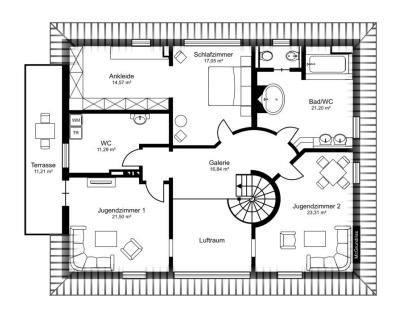




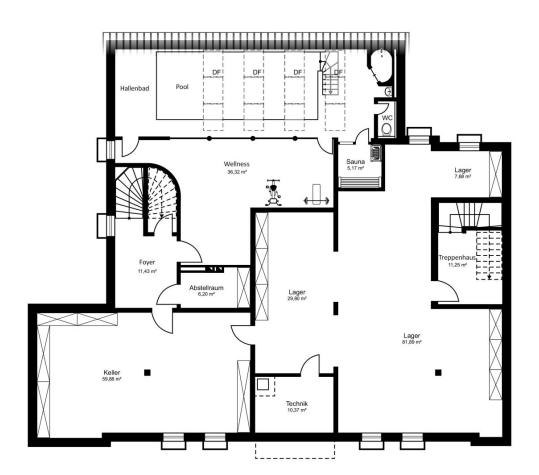














### **Objektbeschreibung**

2003 in hochwertiger Massivbauweise (40-cm-Ziegelmauerwerk) errichtet, bietet die Gesamtfläche des Gebäudes von ca. 785 m² beeindruckende Raumhöhen und luxuriöse Ausstattungen, ein Hallenbad mit Wellnessbereich und Sauna, zwei große südseitige Terrassen und einen Wintergarten. Die sehr zeitgemäßen Ausstattungen reichen von großformatigen Fenstern mit Sicherheitsverglasung, zentraler Wärmeversorgung mittels Erdwärme-Fußbodenheizung mit automatischer Raumlüftung bis zu einer Alarmanlage.

Auf der Südseite des Grundstücks befindet sich die Einfahrt von der Karl-Emminger-Straße, Besucherparkplätze sowie zwei großzügige Garagen mit funkgesteuerten Toren. Nach den anderen drei Seiten ist das Haus

vom Garten umgeben. Im Erdgeschoß befindet sich der ca. 225 m² große Business-Teil mit einladendem Foyer, 5 großzügigen Büroräumen, Teeküche und 2 WC's, die

Raumhöhe von 2,80 m sorgt für ein großzügiges Ambiente. Gesondert begehbar, derzeit dem Businessteil befinden sich im Untergeschoß hochwertige

Lagerräume im Ausmaß von ca. 225 m² Das Obergeschoß und das Dachgeschoß beherbergen eine ca. 285 m² große Maisonette-Wohnung mit Haus Charakter, die sich ebenso für hochwertige

gewerbliche Nutzungen anbietet. Das Obergeschoss umfasst ein großzügiges Entrée, einen ca. 53 m² großes Wohnbereich mit Kamin und offener Galerie sowie eine ca. 80 m² Terrasse.

Der ca. 46 m² große Speise- und Küchenbereich verbindet zum Wintergarten sowie zur großen Terrasse. Auf dieser Ebene befinden sich weiters ein

Gästezimmer und ein voll ausgestattetes Badezimmer. Das Dachgeschoß beeindruckt mit einer offenen Galerie und Zugang zum Master-Bedroom mit Ankleide, über komplett ausgestattetem Badezimmer

sowie 2 weiteren großzügigen Schlaf- bzw. Kinderzimmern und eine südseitige Terrasse. Ein Hauswirtschaftsraum komplettiert das Raumprogramm auf dieser Etage.

Besonderen Reiz bietet der tagesbelichtete Teil des Untergeschoßes mit dem ca. 50 m² großen Pool-Area mit Sauna, Infrarotkabine und Dusche/WC.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen



#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <2.500m Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <2.000m

#### Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <4.000m Bahnhof <1.000m Flughafen <6.000m

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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

