

DEIN ZUHAUSE: Exklusive Maisonettewohnung mit Galerie in Salzburg - Maxglan



Objektnummer: 7732/208

Eine Immobilie von Dein Zuhause GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,00 m ²
Nutzfläche:	74,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Heizkosten:	38,57 €
USt.:	7,71 €

Ihr Ansprechpartner

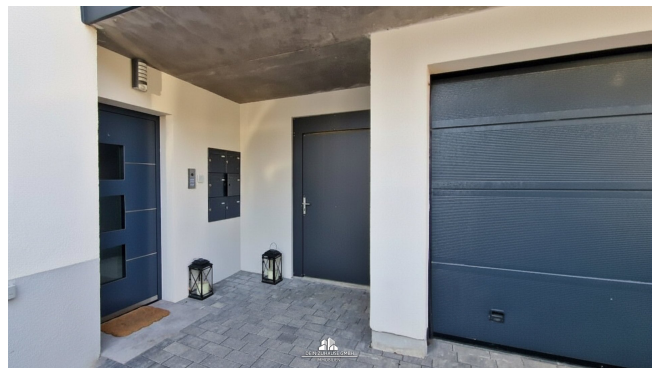


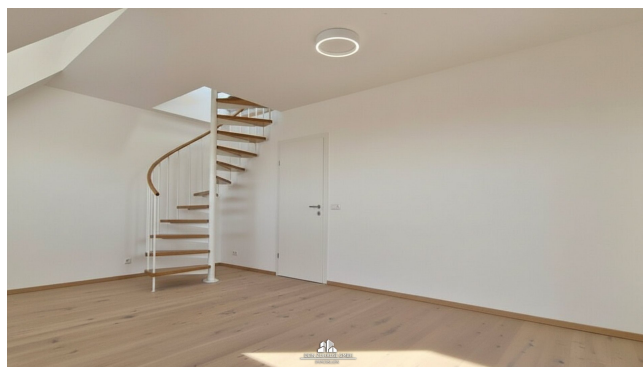
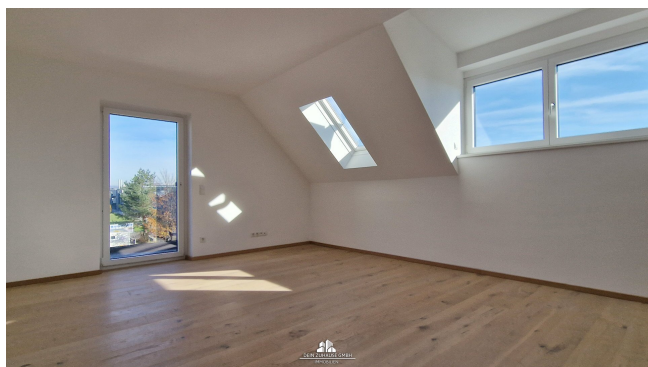
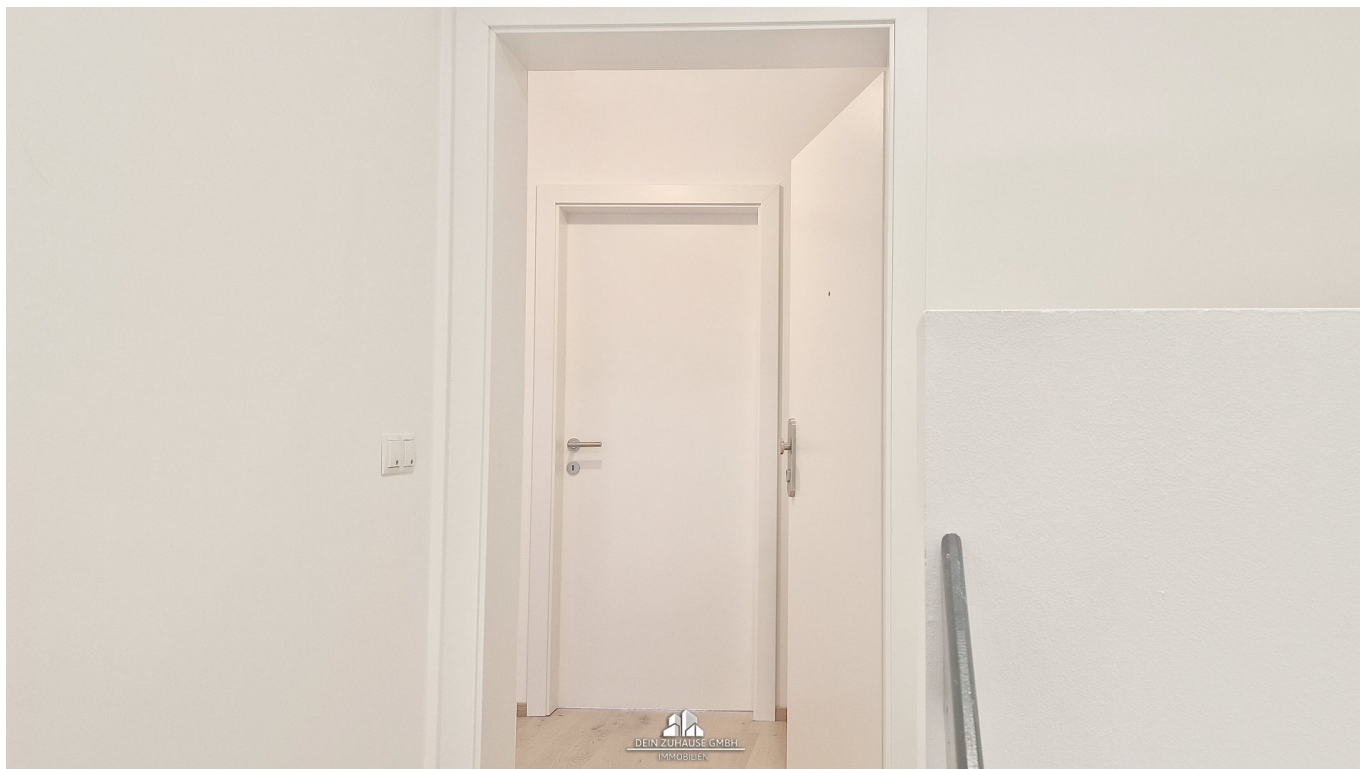
Dominik Hitsch

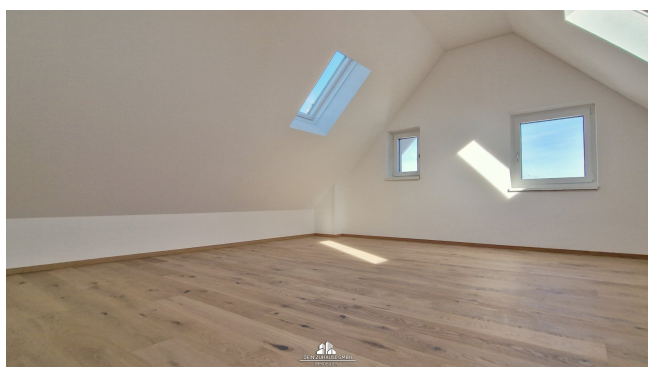
Dein Zuhause GmbH
Agerstraße 7
4860 Lenzing

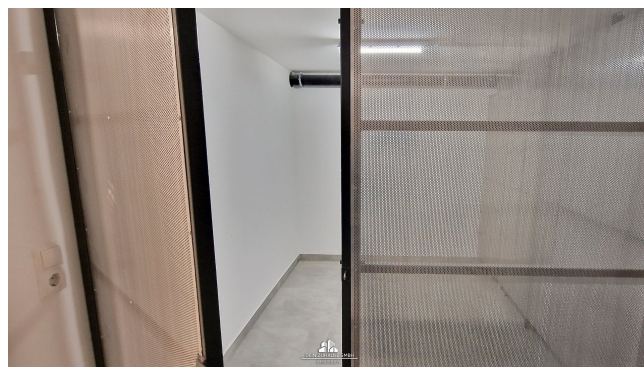
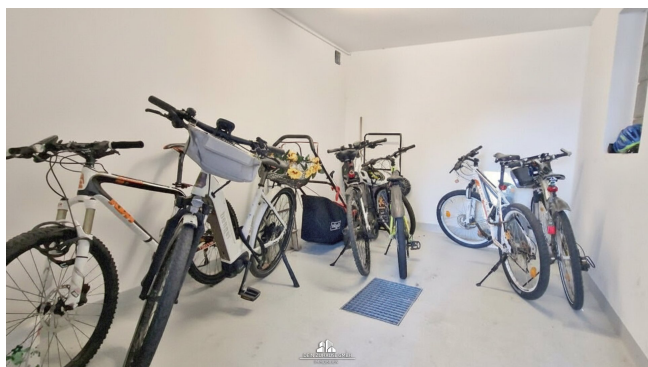
T 0664 1120789
H +43 664 1120789

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Kontaktieren Sie mich gerne auch für
weitere Objekte oder eine professionelle
Marktwertanalyse Ihrer Immobilie.

Dominik Hitsch

Tel. 0664 1120 789

www.dein-zuhause.at





Grundriss mit Möblierungsbeispiel

Alle Angaben ohne Gewähr!





Grundriss mit Möblierungsbeispiel

Alle Angaben ohne Gewähr!



Objektbeschreibung

DEIN ZUHAUSE in Salzburg: Exklusive Maisonette mit Galerie-Charme

Erleben Sie ein außergewöhnliches Wohnerlebnis in dieser eleganten

3-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette. Diese Wohnung besticht durch ihr Flair, hohe, helle Räume und eine architektonisch reizvolle Aufteilung, die ein **zeitlos stilvolles Ambiente** schafft.

Über 2 Ebenen erstreckt sich eine **Gesamtnutzfläche von ~74 m²** (davon ca. 47 m² reine Wohnfläche zzgl. ca. 27 m² offener Galeriebereich):

- Vorraum
- Wohnraum mit offener Küche und Ausgang auf Terrasse
- Galerie
- Schlafzimmer
- Modernes Bad mit Dusche
- Abstellraum

Ein eigenes Kellerabteil, ein Fahrradraum und ein PKW-Stellplatz runden das Angebot ab. Eine Erdwärmeheizung und gute Isolierung sorgen für niedrige Betriebskosten.

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Termins steht Ihnen Herr Dominik Hitsch gerne unter der Mobilnummer +43 664 11 20 789 zur Verfügung.

Wichtiger Hinweis: Die abgebildete Wendeltreppe entstammt der Planungsvisualisierung und wird erst aufgebaut / fertiggestellt - Abweichungen möglich!

? **Besondere Merkmale und Leben in Maxglan**

Zentrale Lage und Altstadtnähe: Maxglan profitiert von seiner Nähe zur Salzburger Altstadt (UNESCO-Weltkulturerbe). Durch das historische Sigmundstor (Neutor) ist die Altstadt bequem und schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Wohnqualität: Der Stadtteil ist bei Einheimischen als Wohngegend sehr beliebt, da er urbane Infrastruktur mit einer natürlich gewachsenen, teils sehr grünen Umgebung verbindet.

Maxglaner Hauptstraße: Sie bildet das urbane Zentrum des Stadtteils und ist eine beliebte Einkaufsstraße mit Boutiquen, Lebensmittelgeschäften, Banken, Restaurants und Cafés.

Historischer Ursprung: Maxglan war ursprünglich ein wohlhabendes Bauerndorf, das sich um die Kirche St. Maximilian entwickelte. Der Name leitet sich vom heiligen Maximilian und der Glan (dem Bach, der durch das Gebiet fließt) ab (ursprünglich "Maximilian an der Glan").

? **Wirtschaft und Infrastruktur**

Stiegl-Brauwelt: Maxglan ist untrennbar mit der Salzburger Bierkultur verbunden, da sich hier die Stiegl-Brauwelt, die größte Privatbrauerei Österreichs, befindet.

Verkehr und Flughafen: Der Salzburger Flughafen (W.A. Mozart) liegt am westlichen Rand von Maxglan, was den Stadtteil zu einem wichtigen Wirtschaftsstandort macht. Trotzdem ist die Verkehrsanbindung zur Innenstadt hervorragend.

Wichtige Unternehmen: Neben der Brauerei sind in Maxglan auch weitere große Firmen und Betriebe angesiedelt.

Lokale Kulinarik: Es gibt eine vielfältige Gastronomieszene, von traditionellen Wirtshäusern (z.B. der historische Gasthof Ganshof) bis hin zu modernen Cafés und Bio-Angeboten (z.B. Rochushof).

? **Natur und Freizeit**

Glan: Der Bach Glan fließt durch den Stadtteil und bietet einen gemütlichen Rad- und Laufweg entlang seines Ufers.

Parks und Erholung: Der Stölzlpark bietet einen Spielplatz und einen Verkehrsgarten. Auch andere Grünflächen wie der nahe Rainberg oder das Leopoldskroner Moos bieten Möglichkeiten zur Erholung.

Nähe zu Freizeiteinrichtungen: Das beliebte Stadtfreibad "Lepi" (Leopoldskroner Bad) ist

schnell erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap