

**DAS perfekte EINZELSTÜCK | Garten-Maisonette die  
inspiriert | Salzburg-Morzg/Nonntal**



**Objektnummer: 6798/367**

**Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	141,20 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	388,82 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	121,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK inkl. Heizung, Warm-u. Kaltwasser u. BK für 2 PKW-Stellplätze 2 PKW-Stellplätze a` € 15.000,00

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

















<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>90,56 m²</b>
Vorraum	4,36 m²
Wohnen/Essen/Kochen	30,00 m²
Schlafen	12,34 m²
Bad/WC	4,52 m²
Hobbyraum Vorraum	7,65 m²
Hobbyraum Schlafzimmer	25,91 m²
Hobbyraum Abstellraum	1,93 m²
Hobbyraum Bad/WC	3,85 m²
Terrasse	12,80 m²
Gartenfläche	141,20 m²

# Objektbeschreibung

**Extravaganz - perfekt für Singles, Paare oder Zukunftsinvestment**

**Stilvolle Stadtwohnung mit Design-Faktor, privatem Garten und 2 Parkplätzen**

**Design trifft Lebensart – Wohnen zwischen Stil & Geborgenheit**

Ein Zuhause, das inspiriert – und gleichzeitig Ruhe schenkt. Diese außergewöhnliche Maisonette vereint edles Design, handwerkliche Präzision und ein Wohngefühl, das jeden Tag besonders macht. Der offene Wohnbereich mit maßgefertigter Tischlerküche bildet das Herzstück, ergänzt durch ein einladendes Wohnzimmer sowie den Garderobenbereich und ein Gäste-WC – stilvoll, funktional und mit fließendem Übergang zur Terrasse und dem privaten Garten. Hier genießen Sie dank Süd-Ausrichtung die Sonne vom Sonnenaufgang bis spät in den Nachmittag. Kleine Details, wie ein Bereich für eine Outdoor-Dusche und einem Beleuchtungskonzept finden hier ihren Platz.

Über die elegante Wendeltreppe führt der Weg in den Schlafbereich – ein Ort der Ruhe, mit einer freistehenden Badewanne als Blickfang. Maßgefertigte Einbauten, das Badezimmer mit Regendusche, Handtuchtrockner, Waschmaschinenanschluß und WC schaffen ein perfekt durchdachtes Raumgefühl. Dieser Bereich ist zusätzlich bequem durch eine Eingangstüre vom Untergeschoss aus mit Lift erreichbar. Ein edles Beleuchtungskonzept, elektrische Raffstores, Fußbodenheizung und zwei Stellplätze mit E-Ladevorbereitung unterstreichen den hohen Wohnstandard. Diese Maisonette steht für Design, Qualität und ein Lebensgefühl, das in Erinnerung bleibt – perfekt für Menschen, die das Besondere suchen.

**Highlights auf einen Blick**

- Einrichtung vom Innenarchitekten
- extra hohe Türen mit 220 cm
- Großer, heller Wohnbereich mit Zugang zum Garten
- große Holzterrasse und Grünfläche
- 2 Stockwerke - privater Schlafbereich mit en-suite Badezimmer



- 2 Eingänge in die Wohnung
- Hochwertiges Lichtkonzept
- 2 große PKW-Stellplätze a` € 15.000,00

**Sie lieben das Aussergewöhnliche und sehnen sich nach einem luxuriösen Wohngefühl im schönen Morzg/Nonntal?**

Hier ist Ihr neues Zuhause – stilvoll, repräsentativ und mit exklusivem Design. Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um Ihnen die Immobilie in Ruhe zu zeigen.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

**Ihr Team Schnitzhofer**

#### **Rechtlicher Hinweis**

*Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenen Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich. Die Pläne können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Zwischenverkauf, Irrtum und Fehler vorbehalten. Es können nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namen, E-Mail-Adresse und Telefonnummer verarbeitet werden!*

**Noch nicht das Passende gefunden?**

Kein Grund zur Sorge – **Willkommen beim Schnitzhofer. Secret. Service.**

Mit unserem diskreten Suchservice erhalten Sie Zugang zu **ausgewählten Off-Market-Immobilien** und werden über neue, passende Objekte **exklusiv vor allen anderen** informiert.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

[Suchagent anlegen](https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap