

**Premiumlage Leopoldskron: Edle 3-Zi  
Neubau-Dachgeschosswohnung mit bis zu 5 m Raumhöhe**



**Objektnummer: 1829/59**

**Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zwieselweg 16
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,45 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	5,06 m²
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,62
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Infos zu Preis:	

2 Tiefgaragenplätze: € 35.000/Stück

## Ihr Ansprechpartner



### Geschäftsführerin Evelyn Moser

EM Invest & Trading GmbH  
Viktor-Keldorfer-Straße 5  
5020 Salzburg



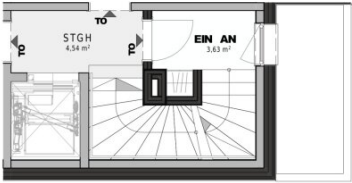
T  
Ge  
Ve





TOP 05

AR	2.04
BAD	4.86
EINGANG	3.63
KIND	10.33
KIND / B+RO	10.33
SCHLAFZIMMER	17.60
VORRAUM	8.05
WC	4.08
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	44.53
	105.45 m²



DIESE ABBILDUNG IST EINE SCHEMATISCHE DARSTELLUNG.  
GÜLTIG IST DAS NATUR- ROHBAUMMASS.  
MÄSSLERUNG GEMÄSS VORSCHLAG DES BAUTRIEBS GERS.

0m 1m 2m  
M 1:75  
VERKAUFSPLAN



04.12.2025

## Objektbeschreibung

Diese exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint großzügige Architektur, beeindruckende Raumhöhen von bis zu 5,2 m und höchste Wohnkultur. Bereits im Obergeschoss empfängt Sie eine elegante Garderobe mit rund 3,63 m<sup>2</sup>, bevor Sie über eine stilvolle Treppe in das Dachgeschoss gelangen. Alternativ erreichen Sie die Wohnung bequem und barrierefrei direkt mit dem Lift, der von der Tiefgarage aus unmittelbar in die Einheit führt. Im Dachgeschoss angekommen, öffnet sich gleich rechter Hand das Master-Bedroom mit En-Suite-Bad – ein privater Rückzugsort, der durch seine Großzügigkeit und klare Linien besticht.

Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende, rund 44 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Große Dachflächenfenster sorgen für eine außergewöhnliche Lichtfülle und verleihen dem Raum eine offene, luftige Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die südwestlich ausgerichtete Terrasse mit ca. 32 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei helle Kinderzimmer zu je rund 10,30 m<sup>2</sup>, von denen eines ebenso ideal als Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden kann. Ein eigenes Badezimmer für die Kinderzimmer sowie ein praktischer Abstellraum komplettieren den harmonischen Grundriss.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <600m  
Apotheke <1.075m  
Klinik <1.350m  
Krankenhaus <2.225m

#### Kinder & Schulen

Schule <650m  
Kindergarten <825m  
Universität <1.950m  
Höhere Schule <2.250m

#### Nahversorgung

Supermarkt <725m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <2.625m

#### Sonstige

Bank <1.100m  
Geldautomat <1.100m  
Post <1.650m  
Polizei <2.200m

**Verkehr**

Bus <75m  
Bahnhof <1.750m  
Autobahnanschluss <3.275m  
Flughafen <2.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap