MORZG | FUSSFREI AM GRÜNLAND



Objektnummer: 523/1208

Eine Immobilie von Realwert- Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1968
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	198,00 m²
Nutzfläche:	261,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	3.225.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Lainer

Realwert- Immobilientreuhand GmbH
Dr.-Adolf-Altmann-Str. 17
5020 Salzburg








REALWERT


REALWERT


REALWERT



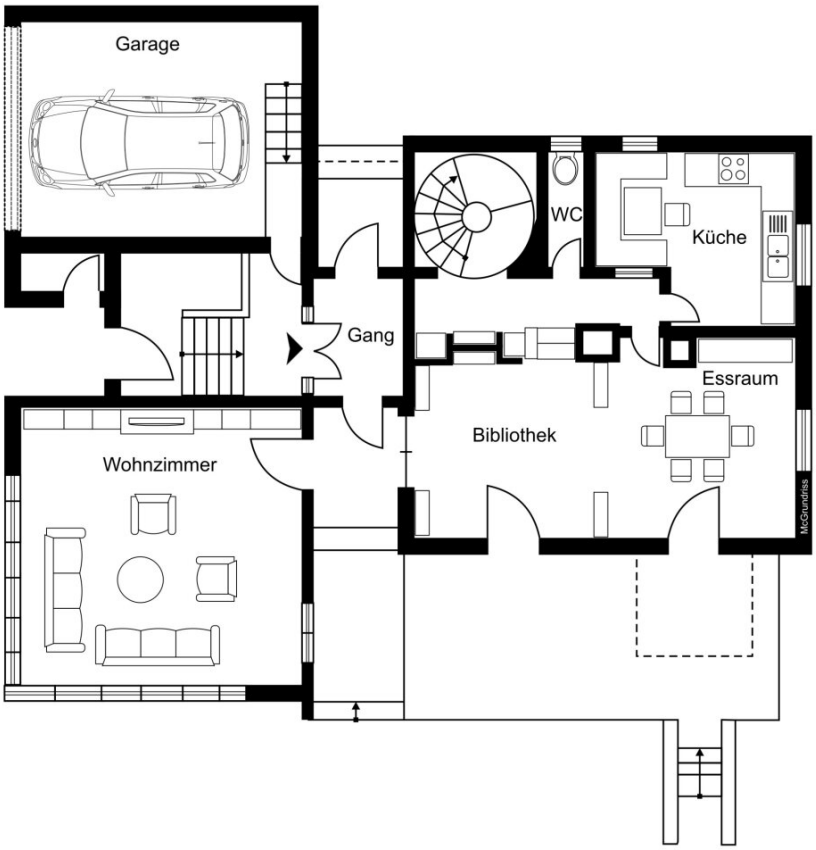




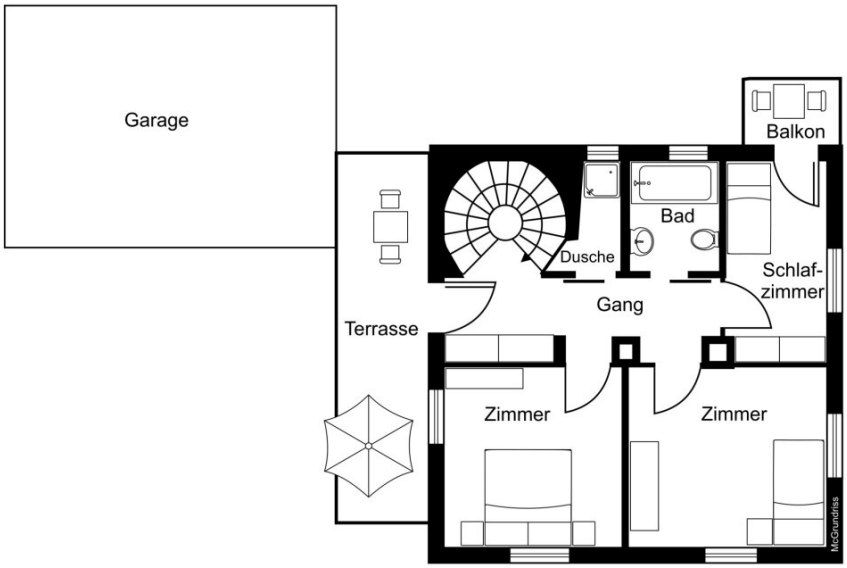




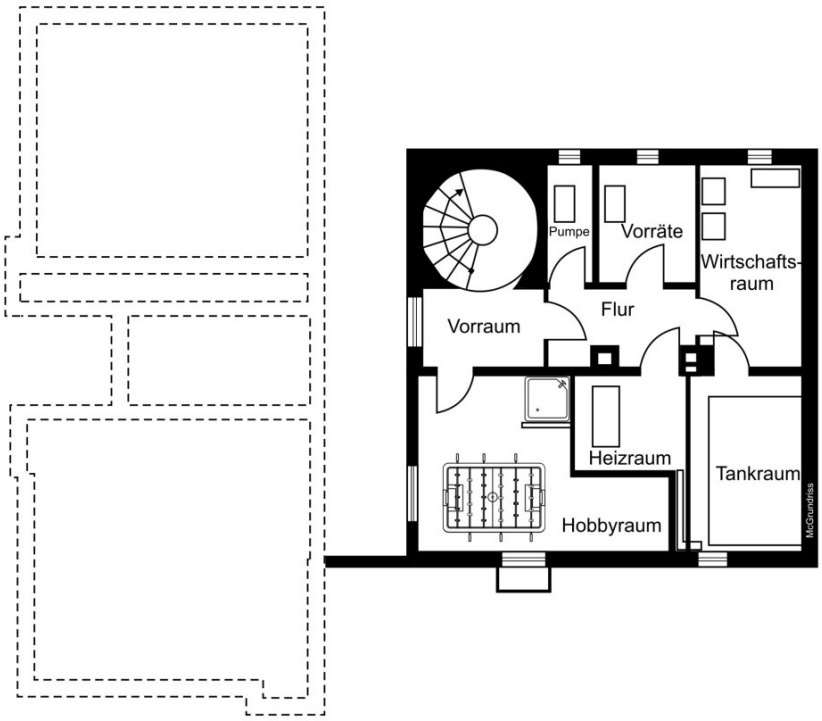




REALWERT
Immobilientreuhand GmbH



REALWERT
Immobilientreuhand GmbH



REALWERT
Immobilientreuhand GmbH

Objektbeschreibung

Lage | Grundstück

An einem kleinen Weiler gelegen, zwischen den beiden prestigeträchtigen Salzburger Stadtteilen Gneis und Morzg, wurde Mitte des letzten Jahrhunderts das Ursprungsgebäude dieser Liegenschaft errichtet.

Morzg befindet sich nur knapp fünf Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Es erstreckt sich südlich vom Bezirk Gneis/Nonntal, nördlich von Hellbrunn, Grödig und Anif, westlich bis zur Hellbrunner Allee und östlich bis an das Leopoldskroner Moos. Persönlichkeiten wie Fritz Egger, Hubert von Goisern, sowie zahlreiche namhafte Persönlichkeiten aus Wirtschaft und Politik schätzen die einzigartigen Vorzüge dieses Stadtteils. Morzg ist einer der exklusivsten Stadtteile von Salzburg.

Das Grundstück selbst ist nahezu eben und weist über die gesamte Größe die Flächenwidmung „Bauland – erweiterte Wohngebiete“ auf. Die bauliche Ausnutzung wurde gemäß Bebauungsplan des Magistrat Salzburg mit GFZ 0,4 verordnet.

Auf dem Grundstück befindet sich teilweise älterer Baumbestand, ohne jedoch zu dominieren und die Weite des Grundstücks einzuschränken.

Beschreibung des Gebäudes

Das „Urgebäude“ der Liegenschaft wurde in den 1960er Jahren des vorherigen Jahrhunderts in der Form einer klassischen Stadtvilla mit quadratischem Grundriss errichtet und in den 1990er Jahren um einen eingeschoßigen Zubau im Westen erweitert. Das Haupthaus wurde zweigeschoßig ausgeführt und ist voll unterkellert. Die derzeitige, reine oberirdische Wohnfläche beträgt knapp 200 m2 - zuzüglich der weiteren Flächen im Kellergeschoß.

Im **Erdgeschoss** betritt man das Objekt über einen, zwischen Garage und Wohnzimmer angelegten, dachverglasten Korridor. Hier befinden sich die Garderobe und ein direkter Zugang zur Garage. Über wenige Stufen gelangt man anschließend in die Diele des Haupthauses, von welcher sich alle weiteren Räume erschließen. Das Wohnzimmer hat eine sehr ansprechende Größe von fast 40m2 und befindet sich wiederum im Zubau, wodurch ein interessanter Niveauunterschied im Haus geschaffen wurde. Wieder im Ursprungsobjekt angelangt, erreicht man über eine heimelige Bibliothek das Esszimmer sowie die direkt angeschlossene Küche. Vom Esszimmer aus erschließt sich ebenfalls auch der Zugang auf die große Südterrasse des Hauses.

Das **Obergeschoss** ist klassisch angelegt und ist über eine gewendelte Holzstiege erreichbar.

Es beherbergt drei Schlafzimmer, von welchem eines den Austritt auf kleinen Balkon freigibt. Auf dieser Etage befinden sich weiters noch zwei Badezimmer, eines mit Dusche und eines davon mit Badewanne und WC.

Das **Kellergeschoß** ist pragmatisch angeordnet. Es verfügt über Räume für die Haustechnik (Heizraum und Tankraum), sowie einen Wirtschaftraum. Ein weiterer Raum wird als Lager und Hobbyraum genutzt.

Garten und Nebenanlagen

Das absolute Highlight dieses Objektes ist das zweifellos Grundstück mit dem großzügig angelegten Garten. Das direkt vorgelagerte Grünland (landwirtschaftliche Fläche) und das Fehlen direkter Nachbarhäuser vor dem Objekt, erzeugt ein einzigartiges Gefühl von dezenter Abgeschiedenheit.

Die Zufahrt zum Objekt erfolgt über einen Privatweg, welcher mit dem einzigen direkten Nachbarn geteilt wird. Die Liegenschaft selbst, erschließt sich über eine geräumige Zufahrt, welche vor dem Objekt bei der Garage endet und Parkfläche für 3 PKW bietet.

Wohnrecht

Der Verkauf des Objektes findet mit Übernahme eines aktiven, befristeten Wohnrechtes statt. Der Wohnungsberechtigte kann das Objekt noch für die Restdauer von ca. 6 Jahren nutzen, hat jedoch die ordentliche Instandhaltung zu tragen. Nähere Auskünfte dazu auf Anfrage.

Fazit

- Einzigartige Ruhelage direkt am Grünland
- Traumhafte Liegenschaft in einer der begehrtesten Wohnlagen von Salzburg
- Grundstück mit schönem Baumbestand und einer repräsentativen Größe
- Besondere Rarität am Salzburger Immobilienmarkt

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <4.000m

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.