

**STADTHAUS in SALZBURG - MORZG - LEOPOLDSKRON –  
Lebensqualität trifft Wertbeständigkeit**



Blick auf den Mönchsberg

**Objektnummer: 7846/164**

**Eine Immobilie von ZEITWERT Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 206,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,58
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.965,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Bachinger**

ZEITWERT Immobilien e.U.



*Zeitwert*

IMMOBILIEN



**SCAN ME!**

# Erdgeschoss



# 1. Stock



# Keller



## Objektbeschreibung

Das sonnige Grundstück liegt nur wenige Gehminuten vom Leopoldskroner Weiher und Schloss Leopoldskron entfernt und bietet einen herrlichen Blick auf den Untersberg. Der Stadtteil Morzg ist eine beliebte und attraktive Wohngegend in Salzburg. Das auf zwei Ebenen errichtete Bestandshaus samt Nebengebäude wurde 1966 errichtet und befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Die Grundrissgestaltung ist gut durchdacht. Eine Generalüberholung steht jedoch an.

### **ERDGESCHOSS** (ca 125m<sup>2</sup> Wohnfläche):

- Eingangsbereich | Diele
- Gäste WC
- Küche | Speis | Wirtschaftsraum
- großzügiger Wohn-/Essbereich, Kamin, angrenzende Terrasse und Zugang zum Garten

### **OBERGECHOSS** (ca 120m<sup>2</sup> Wohnfläche):

- 5 getrennt begehbare Zimmer
- Badezimmer mit WC
- Abstellraum

**KELLER und NEBENGEBÄUDE** (Wirtschaftsraum, Technikräumlichkeiten ca 90m<sup>2</sup>)

### **GRUNDSTÜCK**

- Grundstücksfläche 758 m<sup>2</sup>; rechteckig geschnitten - Tiefe ca 32,5m; Breite ca 23m
- ideale Süd/Westen Ausrichtung
- **GFZ (Geschossflächenzahl) beträgt 0,42 bis 0,6 und erlaubt die Errichtung eines zweigeschossigen Hauses**
- **im Neubaufall können grob geschätzt ca. 350 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche errichtet werden**

Der Leopoldskroner Weiher, das Schloss, das Königswäldchen, der Donnenbergpark und der Landschaftsraum Leopoldskron-Moos bieten vielfältige Möglichkeiten zum Sporteln und Erholen. Entlang der Alm gelangen Sie bequem in die Salzburger Altstadt, Radwege führen in der Innenstadt. Die Bushaltestelle ist direkt vor der Haustür, Supermärkte in Gneis und Nonntal sorgen für eine gute Versorgung.

## **PREISE**

Kaufpreis (VB): EUR 1.490.000,-- (wie es steht und liegt)

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt

**KÄUFERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss**

**TERMINANFRAGEN ZUR BESICHTIGUNG und FRAGEN richten Sie gerne an:**

Nina Bachinger Tel: [069910118156](tel:069910118156), E-Mail: [Nina.Bachinger@zeitwert.immobilien](mailto:Nina.Bachinger@zeitwert.immobilien)

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten und Unterlagen ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmaklers bzw. Verkäufers/Vermieters nicht gestattet. Eine unbefugte Weitergabe kann zu Schadenersatz in der Höhe der Gesamtprovision führen. Da wir mit dem Verkäufer eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, weisen wir ausdrücklich auf das wirtschaftliche Naheverhältnis hin. Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie

Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

[Was wir tun? & Wer wir sind? mehr über ZEITWERT Immobilien](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap