Nonntal - Attraktive Maisonette Wohnung mit großzügigen Terrassen



Objektnummer: 902

Eine Immobilie von Die Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1997
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	101,02 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	38,18 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	570.000,00 €
Betriebskosten:	196,86 €
Heizkosten:	44,27 €
USt.:	48,22 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Edgar Andes

Die Makler GmbH
Nonntaler Hauptstraße 89
5020 Salzburg

T +43 662 82 13 45
H +436645120630

























Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Lage im beliebten Stadtteil Nonntal präsentiert sich diese hochwertige Maisonette Wohnung mit einer Gesamtnutzfläche von ca. **101,02 m²**. Die Wohnung ist aktuell noch als Büro gewidmet, eignet sich allerdings ideal zur Umwidmung in eine Wohnung. (Eine Umwidmung wurde bereits bei einer vergleichbaren Fläche im gleichen Haus durchgeführt)

Die Kombination aus durchdachter Architektur, großzügigen Außenflächen und modernem Ausstattungsstandard schafft ein außergewöhnlich angenehmes Zuhause.

Raumkonzept & Highlights

Erdgeschoss & Untergeschoss

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Ebenen (EG und UG) und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige **Lichthof im Untergeschoss mit 26,67 m²**, der für außergewöhnlich viel Tageslicht sorgt und auch die unteren Räumlichkeiten hell und freundlich wirken lässt.

Außenflächen im Erdgeschoss

Zwei Terrassen erweitern den Wohnbereich ins Freie und schaffen attraktive Möglichkeiten zum Entspannen oder für gesellige Stunden.

Einer der Terrassen ist ein **Garten mit 38,38 m²** vorgelagert – eine seltene Ergänzung, die die Wohnqualität zusätzlich aufwertet.

Ausstattung

- Neu errichtetes, hochwertiges **Badezimmer mit Dusche und WC**
- Moderne, neu installierte **Einbauküche**
- Hochwertige Ausführungsqualität
- 1 Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Salzburgs – im Stadtteil Nonntal. Die Nähe zur Hellbrunner Allee sowie zur Salzburger Innenstadt bietet einen gelungenen Mix aus urbanem Leben und naturnaher Erholung – ideal für alle, die kurze Wege und gleichzeitig Ruhe im Grünen schätzen. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die gute Erreichbarkeit unterstreichen die Standortqualität zusätzlich.

Es handelt sich um **Wohnungseigentum im Baurecht (bis 2094)** . Der monatliche Baurechtzins beträgt € 227,48 und ist in den Betriebskosten inbegriffen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap