

## **Nonntal - Attraktive Maisonette Wohnung mit großzügigen Terrassen**



**Objektnummer: 902**

**Eine Immobilie von Die Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	101,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	38,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	570.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	196,86 €
<b>Heizkosten:</b>	44,27 €
<b>USt.:</b>	48,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 m<sup>2</sup>**. Die Wohnung ist aktuell noch als Büro gewidmet, eignet sich allerdings ideal zur Umwidmung in eine Wohnung. (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 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup>** 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