

## Zeitlos strahlend: Design-Wohnung mit Atrium



Atrium mit elektrisch bedienbare Markise

**Objektnummer: 7230/688**

**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	keine Angabe
<b>Baujahr:</b>	1903
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	109,14 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 149,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	1.175.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	305,15 €
<b>Heizkosten:</b>	161,58 €
<b>USt.:</b>	62,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. Nicole Außersteiner





## Objektbeschreibung

In einem der **charmantesten Viertel Salzburgs**, dem begehrten **Stadtteil Maxglan**, verschmilzt in dieser **außergewöhnlichen 4-Zimmer-Wohnung** mit einer **Gesamtfläche von ca. 120,48 m<sup>2</sup>** (Wohnfläche ca. 109,14 m<sup>2</sup> zzgl. Atrium ca. 11,34 m<sup>2</sup>) **stilvolle Jahrhundertwendearchitektur** mit einer **modernen Interpretation von Wohnkomfort**. Das Objekt im **zweiten Obergeschoss**, und damit **obersten Stock** des Gebäudes (ohne Lift) eines **repräsentativen Gründerzeithauses** besticht durch eine **individuelle Raumstruktur**.

Die **gestalterische Detailverliebtheit** zieht sich durch alle Räume, in denen **hochwertige Parkettböden** und ein **aufwendiger Wandanstrich mit raffiniertem Patina-Effekt** eine Atmosphäre von zeitloser Eleganz schaffen. Ein besonderes **architektonisches Highlight** ist das **kreisrunde Atrium im Zentrum der Wohnung**, das mit einer **elektrischen Markise** ausgestattet ist und als **privater, lichtdurchfluteter Rückzugsort** dient. **Großzügige, bodentiefe Fensterfronten** umgeben das Atrium und sorgen nicht nur für eine **optimale Belichtung der angrenzenden Wohnräume**, sondern schaffen auch eine **nahtlose Verbindung zwischen Innen und Außen**.

Das **Herzstück dieser Wohnung** bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch seinen **durchdachten Schnitt** und eine **einladende Atmosphäre** besticht. Ein **stilvoller, gemauerter Kamin** sorgt an kühleren Tagen für **behagliche Wärme** und bildet einen optischen Bezugspunkt im Raum. Die **Küche** wurde bewusst vom Wohnbereich getrennt gestaltet und genügt mit ihrer **Vollausstattung durch erstklassige Miele-Geräte** sowie einer **praktischen, angrenzenden Speis** höchsten kulinarischen Ansprüchen.

Neben den **drei derzeit als Gäste- bzw. Schrankräume genutzten Zimmern** präsentiert sich das perfekt geschnittene **Master-Schlafzimmer mit Bad-en-Suite inklusive Badewanne**, das raffiniert durch eine **satinierte Glastür vom Schlafbereich getrennt** ist, als **heller und behaglicher Ruheraum**, der durch seine **einzigartige Aufteilung** und die **direkte Anbindung an den Außenbereich** eine ganz besondere Wohnqualität bietet. Sämtliche Fenster der Wohnung sind zudem mit einem **hochwertigen Sonnen- und Insektenschutz** versehen, der für ein stets angenehmes Raumklima sorgt. Ein direkt vom Schlafzimmer begehbarer Schrankraum sowie ein weiteres, **separates Gäste-Bad mit Dusche und WC** runden das Raumangebot perfekt ab. Ein **Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss** sorgt für zusätzliche Funktionalität im Alltag.

*Raumaufteilung:* Vorraum, großzügiger Wohnbereich, Küche (eingerrichtet), 4 (Schlaf-/Schrank-)Zimmer, 2 Badezimmer, 2 WCs, Atrium, Abstellraum (mit Waschmaschinen-Anschluss); Kellerabteil, 2 PKW-Abstellplätze im Freien

Komplementiert wird dieses exklusive Angebot durch die gemeinschaftliche Nutzung von Garten, Fahrrad- und Trockenraum sowie **zwei eigene PKW-Stellplätze**, die bereits im Kaufpreis inkludiert sind.

Diese Immobilie ist ein seltenes Statement für anspruchsvolles Wohnen, das **Tradition und architektonische Individualität perfekt in Einklang** bringt.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <10.000m  
Apotheke <10.000m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <10.000m  
Kindergarten <10.000m  
Universität <10.000m  
Höhere Schule <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <10.000m  
Bäckerei <10.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

Bank <10.000m  
Geldautomat <10.000m  
Post <10.000m  
Polizei <10.000m

#### **Verkehr**

Bus <10.000m  
Bahnhof <10.000m  
Autobahnanschluss <10.000m  
Flughafen <10.000m

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.