CASA OTTAVIA | Modernes Neubauprojekt mit nur 8 Wohneinheiten in Salzburg-Maxglan



Objektnummer: 1829/174

Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kleßheimer Allee 38
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,28 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	23,00 m²
Heizwärmebedarf:	25,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,62
Kaufpreis:	379.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.690,75 €
Infos zu Preis:	

Tiefgaragenstellplatz: € 35.000 / Stück

Ihr Ansprechpartner



Laura Tockner

EM Invest Real Estate GmbH
Dr.-Franz-Rehrl-Platz 4 Top 55
5020 Salzburg


3D MANUFAKTUR





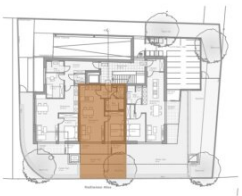
Top2

WOHNFLÄCHE

Vorraum	3,89
WC	1,60
Bad	4,64
Wohnküche	27,11
Schlafzimmer	12,04

WOHNNUTZFLÄCHE **49,28m²**

Terrasse	6,75
AR Top 2	3,05
Garten Top 2	23



N

0 3m 5m

MASSSTAB (A4) 1:100, 1:666,67
PLANSTAND EINREICHUNG

schematische Darstellung - Planänderung vorbehalten
gültig ist das Rohbaumaß

Objektbeschreibung

CASA OTTAVIA – Modernes Wohnen in Salzburg-Maxglan

Mit CASA OTTAVIA entsteht in der Kleßheimer Allee 38 ein hochwertiges Wohnprojekt mit nur acht exklusiven Eigentumswohnungen. Die modernen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen von ca. 50 bis 76 m² und verbinden zeitlose Architektur mit durchdachten Grundrissen und hoher Wohnqualität.

Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Wohnräume und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Je nach Wohnung erweitern private Gärten, sonnige Terrassen oder großzügige Balkone den persönlichen Wohnraum und bieten attraktive Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen.

Auch bei der Ausstattung setzt CASA OTTAVIA auf Qualität und Komfort: Edler Eichenbodenparkett, Feinsteinzeugfliesen, eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Fenster und elektrisch steuerbare Raffstores schaffen ein modernes und angenehmes Wohnambiente. Eine kontrollierte Abluftanlage unterstützt zusätzlich ein gutes Raumklima.

Das barrierefrei geplante Wohnhaus verfügt über einen modernen Personenlift, eine Tiefgarage mit neun Stellplätzen, einen Außenstellplatz, großzügige Fahrradabstellplätze und komfortable Kellerabteile. In der aktuellen Planungsphase besteht zudem die Möglichkeit, ausgewählte Ausstattungsdetails und Grundrisse individuell an persönliche Wünsche anzupassen.

Highlights auf einen Blick

- Exklusives Wohnprojekt mit nur 8 Eigentumswohnungen
- 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 49 – 76 m² Wohnfläche
- Private Gärten, großzügige Balkone und sonnige Terrassen
- Durchdachte Grundrisse und helle, lichtdurchflutete Wohnräume
- Zeitlose, moderne Architektur

- Edler Eichenparkett in den Wohnbereichen
- Feinsteinzeugfliesen in den Bädern
- Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster und elektrisch steuerbare Raffstores
- Kontrollierte Abluftanlage für ein angenehmes Raumklima
- Barrierefreie Ausführung und Personenlift
- Tiefgarage mit 9 Stellplätzen, 1 Außenstellplatz
- Großzügige Fahrradabstellplätze und Kellerabteile
- Möglichkeit zur individuellen Anpassung der Grundrisse
- Attraktive Lage in Salzburg-Maxglan mit sehr guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER

CASA OTTAVIA steht für modernes, hochwertiges Wohnen mit viel Privatsphäre, attraktiven Freiflächen und einem durchdachten Gesamtkonzept – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung mit privatem Garten und Terrasse

Top 2 ist eine hochwertig geplante 2-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 49,28 m² Wohnnutzfläche, die durch ihre kompakte und durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Der

offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit ca. 27 m² bildet das Herzstück der Wohnung und schafft ein helles, modernes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist der private Eigengarten mit ca. 23 m², der gemeinsam mit der rund 6,75 m² großen Terrasse den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert. Ergänzt wird die Wohnung durch ein gemütliches Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Vorraum. Ein Abstellraum mit ca. 3 m² bietet zusätzlichen Stauraum.

Top 2 verbindet kompakte Wohnfläche, private Freiflächen und modernen Wohnkomfort – ideal für Singles, Paare oder als attraktive Anlagewohnung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <300m
Apotheke <675m
Klinik <750m
Krankenhaus <575m

Kinder & Schulen
Schule <550m
Kindergarten <125m
Universität <1.375m
Höhere Schule <1.325m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <850m

Sonstige
Bank <725m
Geldautomat <725m
Post <950m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <75m
Bahnhof <775m
Autobahnanschluss <1.125m
Flughafen <1.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap