

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



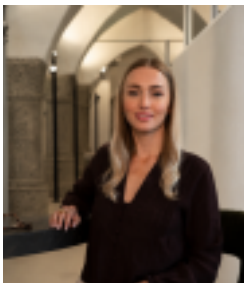
Objektnummer: 1829/175

Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kleißheimer Allee 38
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,32 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	54,00 m ²
Heizwärmebedarf:	25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,62
Kaufpreis:	425.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	7.970,74 €

Ihr Ansprechpartner



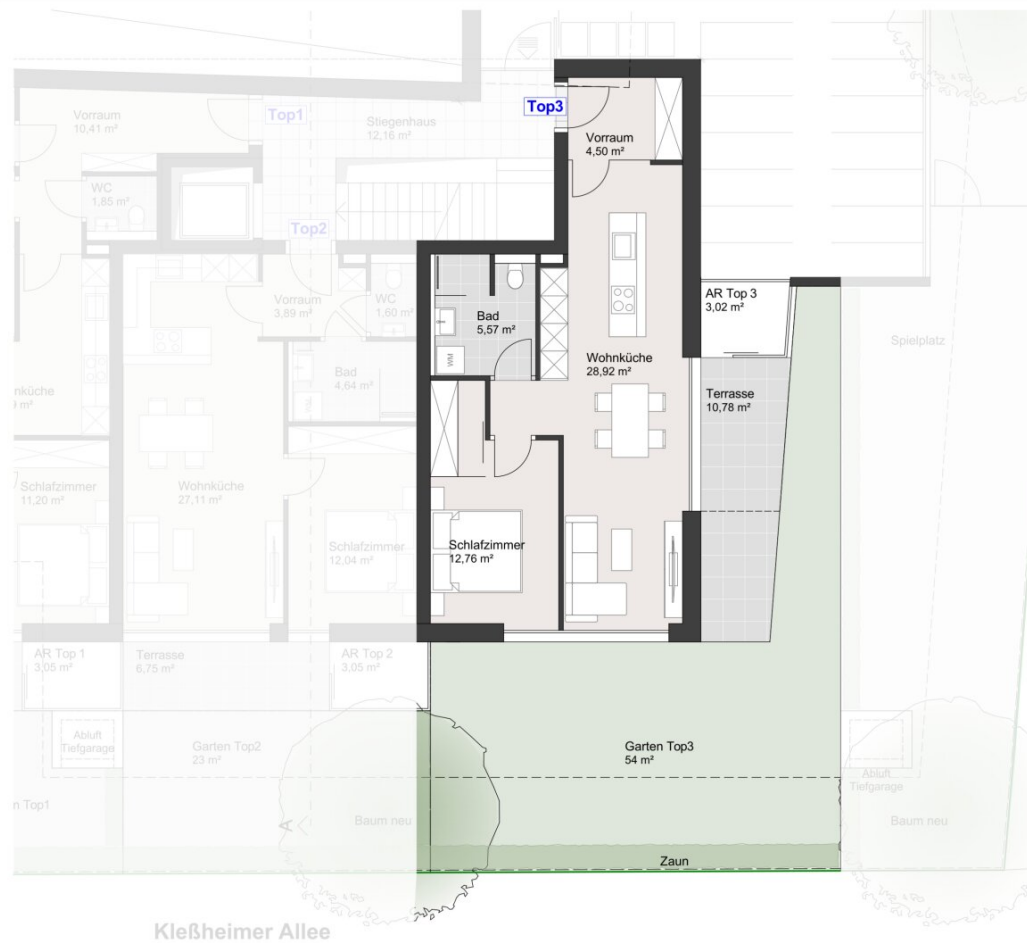
Laura Tockner

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

T +43 660 2525735
H +436602525735

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





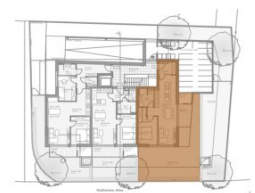
Top3

WOHNFLÄCHE

Vorraum	4,50
Wohnküche	28,92
Bad	5,57
Schlafzimmer	12,76

WOHNNUTZFLÄCHE 51,75m²

Terrasse	10,78
AR Top 3	3,02
Garten Top 3	54



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.

Elegante 2-Zimmer-Gartenwohnung mit großzügigem Eigengarten

Top 3 ist eine hochwertig geplante 2-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 51,75 m² Wohnnutzfläche, die durch ihren großzügigen Wohnbereich und die attraktive Freifläche

überzeugt. Die offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küche mit ca. 28,92 m² bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Raum für ein modernes und komfortables Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist der private Eigengarten mit ca. 54 m², der gemeinsam mit der großzügigen Terrasse mit ca. 10,78 m² den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert. Ergänzt wird die Wohnung durch ein geräumiges Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, einen Vorraum sowie einen praktischen Abstellraum mit ca. 3,02 m².

Top 3 verbindet großzügige private Freiflächen mit einer durchdachten Raumaufteilung und modernem 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