

## **Salzburg Elsbethen - Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse mit Bergblick**



**Objektnummer: 1792/92**

**Eine Immobilie von asset.X Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Maisonette |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 5026 Salzburg        |
| <b>Baujahr:</b>          | 2023                 |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug            |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 127,54 m²            |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                    |
| <b>Bäder:</b>            | 2                    |
| <b>WC:</b>               | 3                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                    |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                    |
| <b>Keller:</b>           | 9,07 m²              |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.250.000,00 €       |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 407,16 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

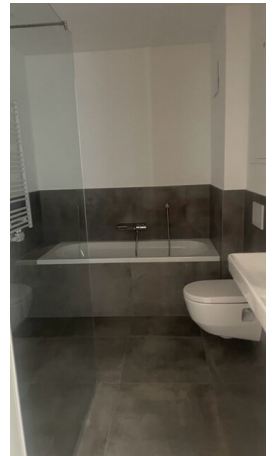
## Ihr Ansprechpartner

**Susanna Scharler**

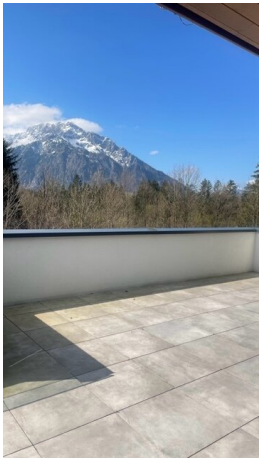
asset.X GmbH  
Fischbachstraße 63  
5020 Salzburg

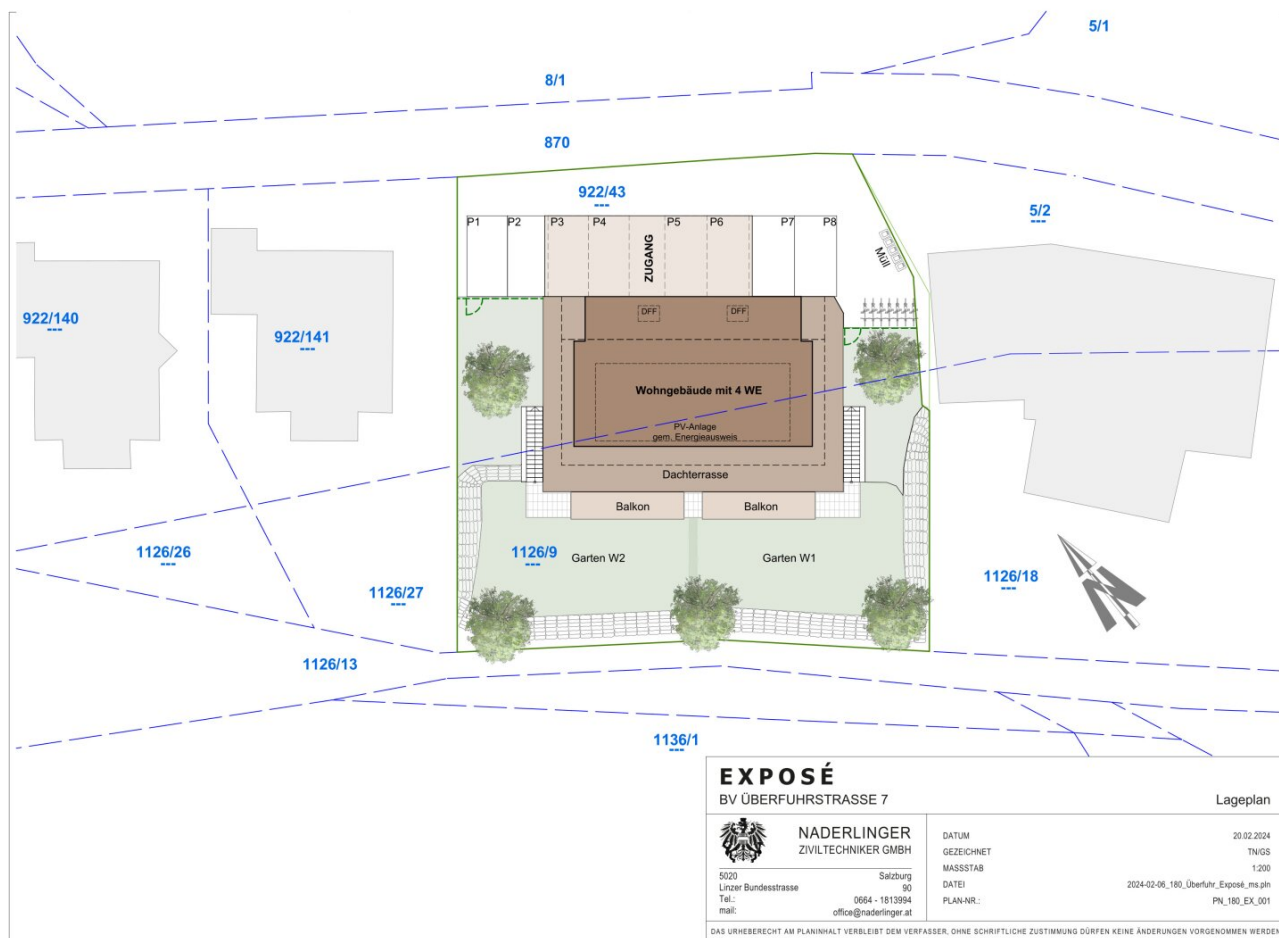
T +43 664 523 83 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









[illegible]



## EXPOSÉ

BV ÜBERFUHRSTRASSE 7

Schnitt



**NADERLINGER**  
ZIVILTECHNIKER GMBH

5020  
Linz Bundesstrasse  
Tel.:  
mail:

Salzburg  
90  
0664 - 1813994  
office@naderlinger.at

DATUM  
GEZEICHNET  
MASSSTAB  
DATEI  
PLAN-NR.:

20.02.2024  
TNKS  
1:100  
2024-02-06\_180\_Überfuhr\_Exposé\_ms.pln  
PN\_180\_EX\_003

DAS URHEBERRECHT AM PLANINHALT VERBLEIBT DEM VERFASSER, OHNE SCHRIFTLICHE ZUSTIMMUNG DÜRFEN KEINE ÄNDERUNGEN VORGENOMMEN WERDEN.



ANSICHT SÜDOST

ANSICHT NORDWEST



ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT NORDOST

## EXPOSÉ

BV ÜBERFUHRSTRASSE 7

Ansichten



**NADERLINGER**  
ZIVILTECHNIKER GMBH

8202 Salzburg  
Lyoner Bundesstrasse 90  
Tel.: 0664 18113104  
Email: office@naderlingner.at

DATUM:  
GEZEICHNET:  
MASSSTAB:  
DATEI:  
PLANNR.:

20.02.2024  
TN/SS  
1:100  
2024-02-06\_181\_Überfah\_Exposé\_msp  
PK\_181\_EX\_004

DAS URHEBERRECHT AN PLANNMALT VERLEIHT DEM VERFASSER, OHNE SCHRIFTLICHE ZUSTIMMUNG DÜRFEN KEINE ÄNDERUNGEN VORGESCHRIEBEN WERDEN.

## Objektbeschreibung

Der Blick aus der Wohnung ist einfach atemberaubend. Das ansprechende Wohngebäude mit nur vier Parteien fügt sich mit seiner zeitlos eleganten Bauweise und dem modernen, asymmetrischen Satteldach perfekt in das gepflegte Landschaftsbild ein. Dank durchdachter und großzügiger Raumplanung sowie hochwertiger Ausstattung erfüllen die hellen Maisonette-Wohnungen höchste Wohnansprüche und bieten viel Platz zur persönlichen Entfaltung. Mit einer großzügigen Fläche von 128 m<sup>2</sup> die sich auf das 1. und 2. Obergeschoß aufteilt und mit einer durchdachten Raumaufteilung von 5 Zimmern und 2 Bädern ist diese Erstbezugswohnung ideal für Familien und Paare die viel Platz und Komfort schätzen. Die Wohnung ist ausgestattet mit edlen Fliesen und hochwertigem Parkett, die nicht nur optisch überzeugen, sondern auch für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Die Erdwärme und Fußbodenheizung gewährleisten auch in den kälteren Monaten ein behagliches Ambiente.

Genießen Sie von Ihrer großzügigen Terrasse und dem Balkon den Bergblick, der Ihnen jeden Morgen den perfekten Start in den Tag ermöglicht. Der Fernblick und der Blick ins Grüne sorgen für eine entspannte Atmosphäre und laden dazu ein, die Schönheit und Ruhe der Natur in vollen Zügen zu genießen. Zusätzlich steht Ihnen ein Carport und ein Stellplatz zur Verfügung.

Mit Bus und Bahn erreichen Sie schnell und unkompliziert die wichtigsten Punkte in Salzburg. Die Nähe zu Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Universitäten und Einkaufszentren macht das Leben in dieser Wohnung besonders attraktiv. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <3.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap