# CITY DOMIZIL – Ihr Wohntraum nahe dem Andräviertel




Wohnen Beispiel KI Visualisierung

**Objektnummer: 6738/175**

**Eine Immobilie von D&H GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5020 Salzburg |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 74,96 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 670.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Dietmann-Jucknischke**

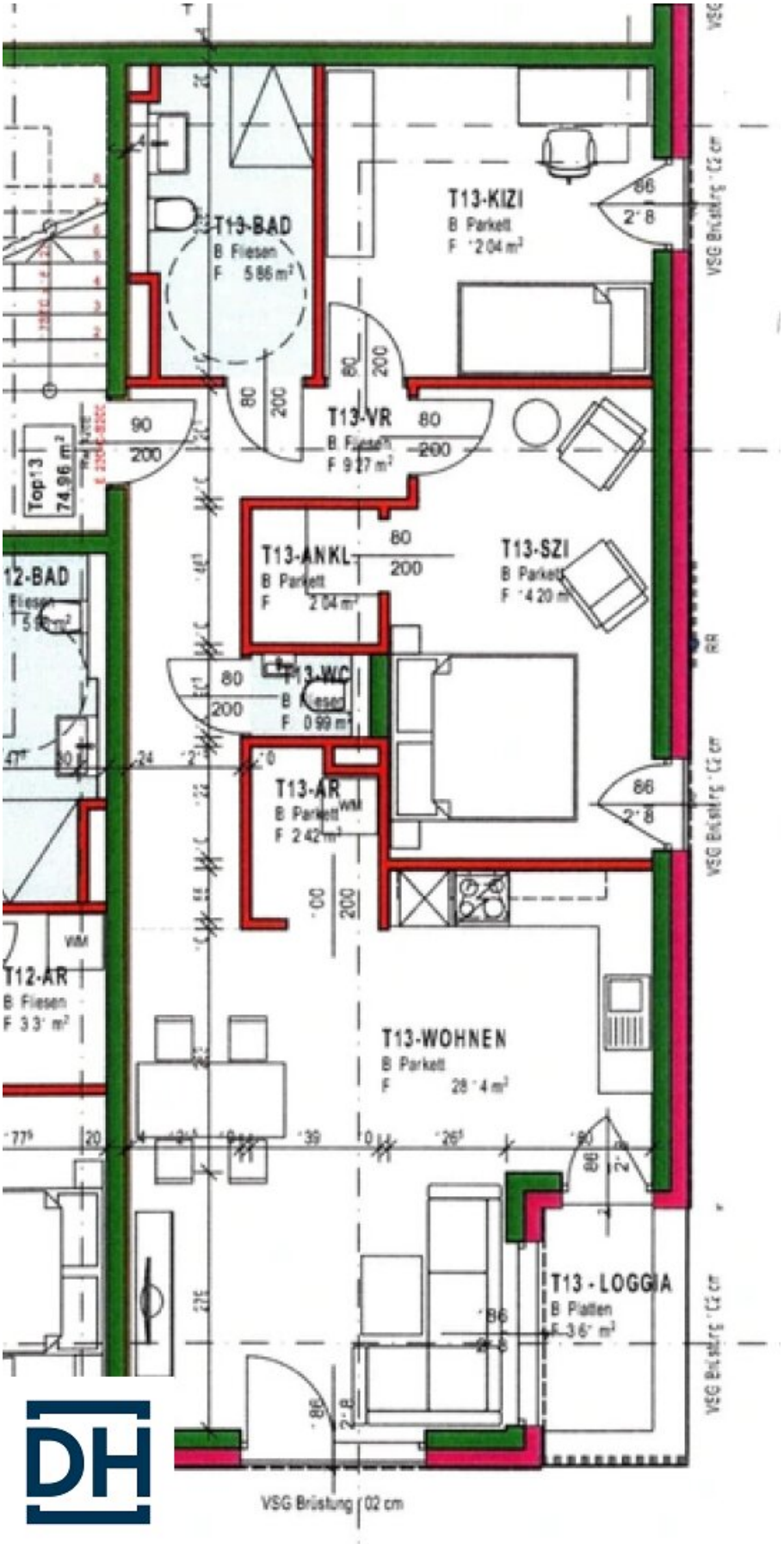
D&H GmbH Immobilien
Bruckerfeldweg 2
5071 Wals

H 00436649661955

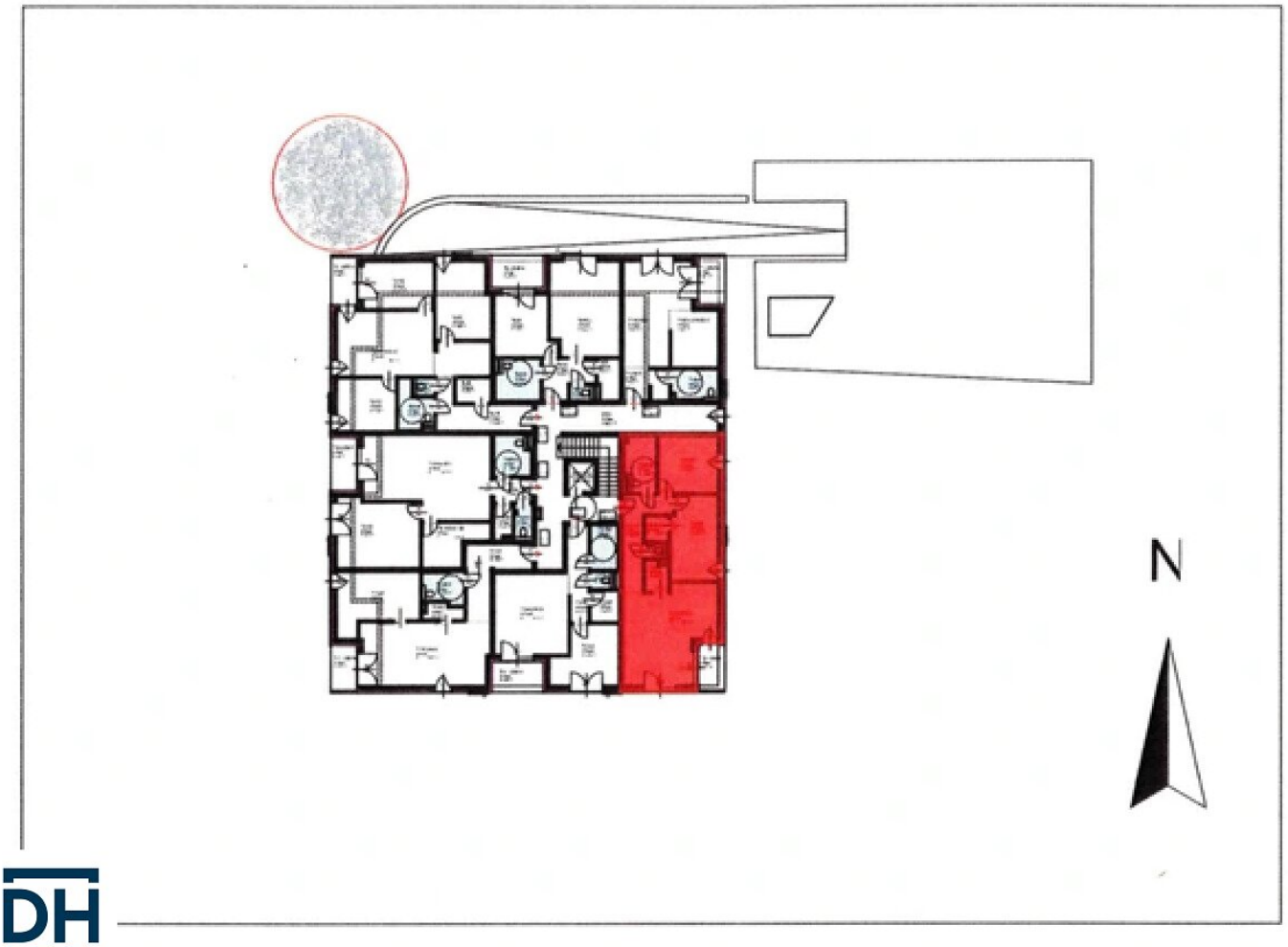
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


KI-bearbeitet


Visualisierung: www.AVISU.at


T13-BAD
B Fliesen
F 5.86 m²
T13-KIZI
B Parkett
F 12.04 m²
T13-VR
B Fliesen
F 9.27 m²
T13-ANKL
B Parkett
F 2.04 m²
T13-SZI
B Parkett
F 14.20 m²
T13-WC
B Fliesen
F 0.99 m²
T13-AR
B Parkett
F 2.42 m²
T12-AR
B Fliesen
F 3.3 m²
T13-WOHNEN
B Parkett
F 28.4 m²
T13 - LOGGIA
B Platten
F 3.6 m²
Top 13
74.96 m²
VSG Brüstung 102 cm

GESCHOSSÜBERSICHT 1:500



# Objektbeschreibung

## Modernes Wohnen in Salzburg-Schallmoos – zentrumsnah und hochwertig

In attraktiver Lage von Salzburg-Schallmoos befindet sich dieses moderne Neubauprojekt mit 20 Wohneinheiten. Nur rund 950m von der beliebten Linzer Gasse entfernt, verbindet das Wohnhaus urbanes Lebensgefühl mit hochwertiger Bauqualität und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Der architektonisch ansprechende Baukörper umfasst vier Geschoße sowie ein Penthouse. (bereits verkauft) Die durchdachte Planung und die großzügigen Freiflächen schaffen ein Wohnambiente, das Komfort und Lebensqualität vereint.

**Aktuell sind noch 12 Wohnungen verfügbar.** Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre Wunschwohnung in diesem attraktiven Neubauprojekt zu sichern und die finale Gestaltung Ihres neuen Zuhauses aktiv mitzubestimmen.

## Individuell gestalten – ganz nach Ihren Vorstellungen

Die Wohnungen werden belagsfertig angeboten und nach dem Kauf innerhalb von nur zwei Monaten fertiggestellt. Dabei profitieren Sie von einer attraktiven Auswahl an hochwertigen Bodenbelägen und ausgewählten Materialien, die Sie ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack bestimmen können.

Sie möchten lieber selbst Hand anlegen und den Innenausbau eigenständig organisieren? Auch das ist möglich: Bei Übernahme des weiteren Ausbaus durch den Käufer kann der Kaufpreis entsprechend reduziert werden.

Damit bietet das Projekt sowohl Eigennutzern als auch Käufern mit individuellen Gestaltungsideen flexible Möglichkeiten.

Möbel, Küche, Leuchten, Accessoires und Waschtischmöbel zeigen Einrichtungsideen und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

## Durchdachte Architektur und hochwertige Ausstattung

Die Erdgeschoßwohnungen verfügen über private Terrassen und Gärten. In den Obergeschoßen bieten großzügig gestaltete Loggien, Balkone und Dachterrassen zusätzlichen Freiraum – teilweise mit schönem Weitblick. Ein barrierefreier Lift verbindet sämtliche Geschoße und sorgt für bequemen Zugang zu den Wohnungen.

**Highlights auf einen Blick**

- Modernes Neubauprojekt mit 20 Wohneinheiten
- Aktuell noch 12 Wohnungen verfügbar
- Attraktive 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- Private Gärten, großzügige Loggien, Balkone oder Dachterrassen
- Teilweise mit attraktivem Weitblick und Bergblick
- Barrierefreie Erschließung aller Geschoße mittels Lift
- Kunststoff-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung
- Hochwertige Wärmedämmung
- Fußbodenheizung und Wärmeversorgung über Fernwärme
- Individuelle Auswahl hochwertiger Böden und Materialien
- Fertigstellung innerhalb von zwei Monaten nach Kauf
- Preisvorteil bei Übernahme des weiteren Innenausbaus durch den Käufer
- Eigene Kellerabteile
- Wasch- und Trockenraum sowie Kinderwagenabstellraum
- 23 Tiefgaragenstellplätze

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional zum Kaufpreis von € 35.000,– erworben werden.

## Auch für Anleger interessant

Das Projekt bietet interessante Möglichkeiten für Kapitalanleger. Auf Wunsch ist der Erwerb der Wohnungen auch **mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer** möglich, sofern die jeweiligen steuerlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Gerne informieren wir Sie persönlich über die attraktiven Anlegerpreise und die verfügbaren Wohnungen, die sich für eine Anlage eignen.

## Attraktive Lage mit bester Infrastruktur

Der Stadtteil Schallmoos überzeugt durch seine Nähe zur Salzburger Innenstadt und eine hervorragende Infrastruktur. Die beliebte Linzer Gasse mit ihren vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangeboten ist in rund 950 Metern erreichbar. Auch das traditionelle Wirtshaus Fuxn befindet sich in der näheren Umgebung.

Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen in komfortabler Reichweite. Dazu zählen Arztpraxen, Apotheken, medizinische Einrichtungen, Schulen, Kindergärten und höhere Bildungseinrichtungen. Auch die Nahversorgung mit Supermärkten ist bestens gewährleistet.

## Ihr neues Zuhause oder Ihre nächste Anlageimmobilie

Ob zur Eigennutzung oder als Investment – dieses Neubauprojekt verbindet eine zentrale Lage mit moderner Architektur, individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und flexiblen Kaufoptionen.

## Gerne informieren wir Sie über die aktuell verfügbaren Wohnungen, die verschiedenen Ausstattungsvarianten sowie die attraktiven Anlegerkonditionen.

**Hinweis zu KI-generierten Bildern und Visualisierungen: Die dargestellten Bilder wurden teilweise oder vollständig mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) erstellt und dienen ausschließlich der illustrativen Darstellung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung, den Materialien und den räumlichen Gegebenheiten der Immobilie abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand der Immobilie sowie die Angaben in der Objektbeschreibung und die Vereinbarungen im Kaufvertrag. Die Visualisierungen stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.**

### Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://d-h.service.immo/registrieren/de

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap