



#00030025540002

Leben am Birkenhain

5020 Salzburg



Purchase price: 1.395.000,00 €

Living Area: 114,00 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



Jacqueline Mörtl, MBA

Immobilientreuhänderin

Raiffeisen Salzburg

jacqueline.moertl@immoraiffeisen.at

+43 662 8886-14229





DESCRIPTION

Ein Haus, mit einer Garten- und einer Maisonettewohnung mit Dachgeschoss-Studio.

Jede Wohneinheit bietet mit 3-4 Zimmern und Nutzflächen zwischen 112 m² und 125 m² ein großzügiges Raumangebot für individuelle Wohnräume.

Die Gartenwohnung verzaubert mit einem privaten Garten der 213 m² groß ist, der die perfekte Kulisse für einen Pool und unvergessliche Momente im Freien bietet.

Die Maisonettewohnung hingegen eröffnet mit zusätzlichen Dachstudios von ca. 34 m² inklusive Bad und WC sowie Dachterrasse, für einen atemberaubenden, unverbaubaren Blick auf die Bergwelt und bieten damit eine exklusive Rückzugsmöglichkeit.

Jedes Detail dieses Projekts spiegelt die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und idyllischer Ruhe wider. Hochwertige Ausstattung, modernes Design und eine durchdachte Raumgestaltung garantieren ein harmonisches Wohngefühl.

Ein Lift verbindet alle Etagen und trägt so zu einer vollständigen Barrierefreiheit bei, während großzügige Kellerabteile und private Carports zusätzlichen Komfort schaffen.

Beide Einheiten können nach Ihren Wünschen zusammengelegt oder individuell angepasst werden.

In diesem exklusiven Haus finden Sie Ihr neues Zuhause, das urbanes Flair mit dem Charme eines Rückzugsorts im Grünen verbindet. Erleben Sie den Luxus einer privaten Oase in Leopoldskron, wo die Schönheit der Natur auf exklusiver Wohnen trifft.

Die angegebenen Flächen und Ausstattungsdetails dieses Immobilienangebots können noch Änderungen unterliegen. Anpassungen sind im Rahmen der weiteren Planung und Entwicklung möglich.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Flat
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium in Founding
Year of construction	2025
Construction status	Planned
Heating	Central Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	Carport (optional)

AREAS

Living Area	ca. 114 sqm
Cellar Area	ca. 12 sqm
Balcony Area	ca. 14 sqm
Terrace Area	ca. 35 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Under Progress

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	1
Bedrooms	2
Terraces	1
Balconies	1

Klingelanlage mit Video-Gegensprechanlage



Lift

Wohnraumlüftung

Außenraffstores in Anthrazit

Parkettböden

PV-Anlage

FEATURES

Location	South-West, South, West	View	Distant View, Mountain View
Area	Dwelling Area, Center	Additional rooms and areas	Attic, Guest Toilet, Storeroom
Special configuration	Swimming Pool, Air Condition, Elevator	Condition	First Use
Age	New Building	Exploitation	Full developed
Connections	Cable Duct, TV, Cable, Internet Connection	Floor	Flagstone, Parquet
Construction	Massive Construction, Flat Roof	Furnished	Unfurnished
Cellar	Basement Storage Room	Sanitation	Bathtub, Show, Bathroom Window
Kitchen	Open Kitchen	Other	Garden Usage

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	1.395.000,00 €
----------------	----------------

TOTAL

Total buy price	1.395.000,00 €
-----------------	----------------

Commission Buy	Without commission
----------------	--------------------

SIDECOSTS

Costs for contract	1,8%
--------------------	------

Vertragserrichtung
zzgl. 20% MwSt. und
Barauslagen inkl.
Treuhandchaft

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

ADDITIONAL COSTS

TG-Stellplatz (Once)	17.500,00 € incl. VAT
----------------------	-----------------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Leben am Birkenhain

Im idyllischen Stadtteil Leopoldskron, inmitten des Grünen und doch nur einen Spaziergang von der historischen Altstadt Salzburgs entfernt, entsteht ein exklusives Wohnprojekt, das moderne Architektur mit Naturverbundenheit und exklusivem Wohnkomfort vereint.

Leopoldskroner Weiher

Der Leopoldskroner Weiher ist nur 500 m entfernt und ein beliebtes Naherholungsgebiet und bietet einen ruhigen Rückzugsort inmitten der Natur. Ideal für Spaziergänge, Joggen oder einfach nur Entspannen am Ufer.

In 2km Entfernung: Altstadt

Die Salzburger Altstadt ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und beeindruckt mit ihren charmanten Gassen und historischen Gebäuden. Hier findet man einzigartige Kulissen wie die Festung Hohensalzburg bis zu den barocken Schätzen wie dem Dom, dem Mirabellgarten und der Getreidegasse. Zudem bietet die Altstadt eine vielfältige Auswahl an Cafés, Restaurants und Boutiquen.

Freibad Leopoldskron

In nur 500 m Entfernung befindet sich das Freibad Leopoldskron, auch bekannt als »Lepi«. Es zählt zu den ältesten Freibädern in Salzburg und bietet eine ideale Möglichkeit, sich an warmen Sommertagen in unmittelbarer Nähe zu erfrischen, zu sonnen und den Tag zu genießen.

INFRASTRUCTURE

Gastronomy

< 1km: Weiherwirt

< 500m: Strasserwirt



Education

< 1km: Akademisches Gymnasium

Other

< 500m: Raiffeisen BANK

Recreation

< 500m: Schloss Leopoldskron



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss Top 2 1. OG](#)

[Grundriss Top 2 DG](#)

