



#00030025540004

Leben am Birkenhain

5020 Salzburg



Kaufpreis: 1.395.000,00 €

Wohnfläche: 114,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Jacqueline Mörtl, MBA

Immobilientreuhänderin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

jacqueline.moertl@immoraiffeisen.at

+43 662 8886-14229





BESCHREIBUNG

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.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2025
Baustatus	Geplant
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Carport (optional)

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 114 m ²
Balkonfläche	ca. 14 m ²
Terrassenfläche	ca. 35 m ²

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1
Balkone	1

Klingelanlage mit Video-Gegensprechanlage



Lift

Wohnraumlüftung

Außenraffstores in Anthrazit

Parkettböden

PV-Anlage

MERKMALE

Lage	Süd-Westen, Süd, West	Ausblick	Aussichtslage, Ausblick in Bergrichtung
Gebiet	Wohngebiet, Stadtzentrum	Räume und Flächen	Dachboden, Gäste WC / Toilette, Abstellraum
Sonderausstattung	Swimming Pool, Klimaanlage, Fahrstuhl / Lift	Zustand	Erstbezug
Alterskategorie	Neubau	Erschließung	Vollerschlossen
Anschlüsse	Kabelkanäle, TV / Fernsehanschluss, Kabelfernseh- Anschluss, Internetanschluss	Fußboden	Fliese, Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Flachdach	Möblierung	Unmöbliert
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Duschkabine, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Wohnküche	Sonstiges	Gartennutzung



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	1.395.000,00 €
-----------	----------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	1.395.000,00 €
-----------------	----------------

Kaufprovision	Provisionsfrei
---------------	----------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,8%
--------------------	------

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

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

WEITERE KOSTEN

TG-Stellplatz (Einmalig)	17.500,00 € inkl. USt.
--------------------------	------------------------



LAGE UND UMGEBUNG

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.

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

< 1km: Weiherwirt

< 500m: Strasserwirt



Bildung

< 1km: Akademisches Gymnasium

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

Kultur & Freizeit

< 500m: Schloss Leopoldskron



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Top 4 1. OG](#)

[Grundriss Top 4 DG](#)

