

Salzburg – Salzburg

# Wohlfühloase per Excellence

**CODICE OGGETTO: KK04082023**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.780.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 938 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: KK04082023 - 5020 Salzburg – Salzburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: KK04082023 - 5020 Salzburg – Salzburg

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | KK04082023                           |
| Superficie netta    | ca. 172 m <sup>2</sup>               |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 2005                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto      | 1.780.000 EUR  |
| Casa                   | Casa unifamiliare  |
| Compenso di mediazione | 3% zzgl. 20% Ust.  |
| Stato dell'immobile    | Curato   |
| Tipologia costruttiva  | massiccio  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: KK04082023 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Dati energetici

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento   |
| Fonte di alimentazione     | Gas   |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

CODICE OGGETTO: KK04082023 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KK04082023 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KK04082023 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KK04082023 - 5020 Salzburg – Salzburg

## La proprietà





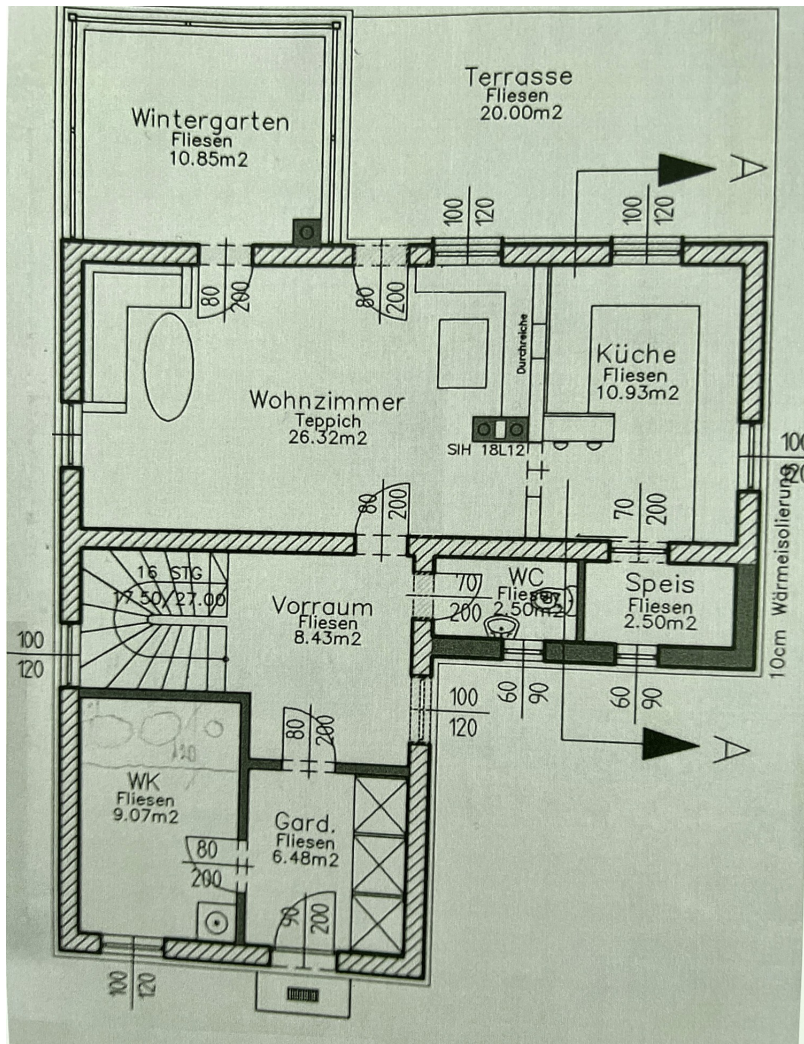
CODICE OGGETTO: KK04082023 - 5020 Salzburg – Salzburg

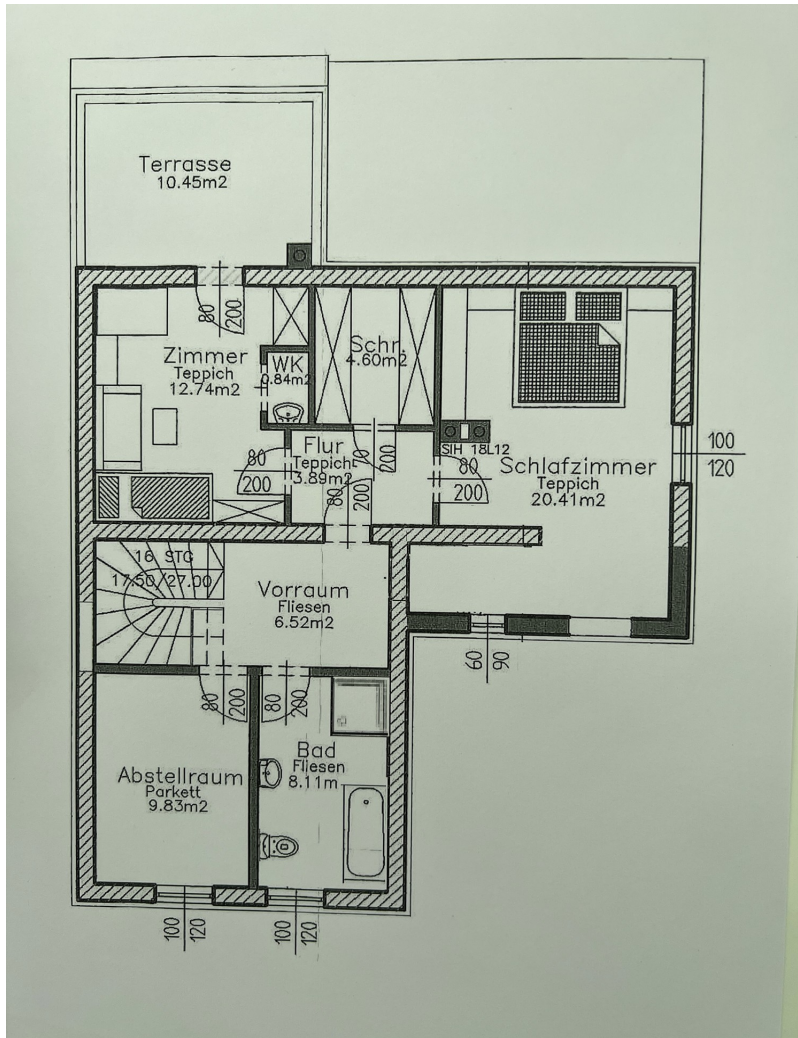
## La proprietà



CODICE OGGETTO: KK04082023 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: KK04082023 - 5020 Salzburg – Salzburg**

## Una prima impressione

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus befindet sich direkt am Grünland in Salzburg Leopoldskron/ Moosstraße. Hier befinden Sie sich komplett umgeben von Natur und dennoch sehr zentral und erreichen das Stadtzentrum in 15 Minuten. Das Haus wurde mit sehr viel Liebe zum Detail errichtet und bietet noch zahlreiche Erweiterungsmöglichkeiten. Hier hat man wirklich ein kleines Paradies auf Erden - Frühstücken im Pavillon am Teich, nachmittags Chillen am Pool mit Gegenstromanlage und Abends eine Grillparty mit Freunden oder mit dem Fahrrad in 15 Minuten in die Innenstadt. Die Innenarchitektur ist sehr ansprechend und bis ins kleinste Detail bedacht, geplant worden. Vom Eingangsbereich kommt man direkt in den großzügigen, hellen Wohn/Essbereich mit viel Licht und gemütlichem Kamin. Sehr gemütlich ist es auch im Wintergarten mit direktem Blick in den Garten. Der Garten für sich ist ein kleines Paradies mit vielen Besonderheiten. Der selbst angelegte Teich bietet Platz für viele Zierfische und Seepflanzen. Des Weiteren gibt es einen großen Pool mit Gegenstromanlage. Auf der überdachten Terrasse gibt es eine kleine Outdoorküche mit Griller, die herrliche Grillabende mit Freunden erlaubt. Im Obergeschoß befinden sich 3 weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, sowie ein WC. Dem großen Schlafzimmer ist ein kleiner Schrankraum zugeordnet. Zusätzlich gibt es ein massiv gebautes Gartenhaus mit Dusche und Vorrichtung für eine Sauna. Eine große Doppelgarage und Parkplätze für zusätzlich bis zu 8 Autos bieten allen Komfort, den man sich wünschen kann. Energieausweis: HWB: 76 fGEE: 0,94 gültig bis 8.10.2033

**CODICE OGGETTO: KK04082023 - 5020 Salzburg – Salzburg**

## Dettagli dei servizi

- beste Lage in Leopoldskron/Moos
- ruhige und dennoch zentrale Lage
- viele Erweiterungsmöglichkeiten
- überdachte Terrasse mit Outdoorküche und Grill
- Pavillon am Teich
- Saunahaus
- Pool mit Gegenstromanlage
- kleine Kapelle
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Kamin im Wohnzimmer
- große Doppelgarage

**CODICE OGGETTO: KK04082023 - 5020 Salzburg – Salzburg**

## Tutto sulla posizione

Leopoldskron ist ein besonders bevorzugtes Wohngebiet der Stadt Salzburg. Die hier angebotene Liegenschaft befindet sich im südwestlich gelegenen Bereich in Leopoldskron-Moos, mit weitläufigen grünen Wiesen und Äckern. Genießen Sie hier ausgedehnte Spaziergänge und Radausflüge in die Natur. Sport und Freizeitmöglichkeiten finden Sie bei einer Wanderung auf den Mönchsberg oder zum Leopoldskroner Weiher, einer herrlichen Bergtour auf den nahen Untersberg oder einer Erfrischung im "Lepi" dem Leopoldskroner Freibad. Zahlreiche Radwege sind im nahen Umfeld und im gesamten Salzburger Stadtgebiet vorhanden. Für Kulturbegeisterte bietet Salzburg die Festspiele, alles rund um das in Salzburg geborenen Musikgenie Wolfgang Amadeus Mozart. Das Landestheater, Schauspielhaus und mehrere kleinere Theater sowie mehrere Stadtkinos und Galerien. Im nahen Stadtzentrum finden Sie beste Infrastruktur und alles für den täglichen Bedarf. Angenehmes Detail sind die kurzen Wege zur Autobahn und zum Flughafen. Mit Auto, Rad oder Bus sind Sie rasch im geselligen Treiben der Mozartstadt. Ein Einkaufsbummel im Stadtzentrum, z.B. in der bekannten Getreidegasse oder lassen Sie sich kulinarisch verwöhnen in einem der zahlreichen Cafe´s oder Restaurants. Eine Radtour zum Schloss Leopoldskron mit dem Barockgarten und dem malerischen Weiher ist ein besonderes Vergnügen. Autobahnanschluss und Flughafen sind in ca. 10 Minuten erreichbar. Nach München fahren Sie mit dem Auto ca. 1,5 Stunden und nach Wien etwa 3 Stunden.

CODICE OGGETTO: KK04082023 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 Salisburgo

E-Mail: [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)