

## DOMIZIL LEOPOLDSKRON 31A

### 4 elegante Eigentumswohnungen | Stadtnah und der Natur verbunden

Exklusives Wohnhaus mit nur vier Eigentumswohnungen in Leopoldskron — eingebettet in weite Wiesen, in absoluter Ruhelage und mit Blick auf den Untersberg, den Staufen und die beeindruckende Bergwelt Salzburgs.



Visualisierung Domizil Leopoldskron

## 3-Zimmer-Balkonwohnung Top 6

### Herrlicher Ausblick vom Balkon

Leopoldskron bietet die perfekte Balance aus naturnahem Wohnen und schneller Erreichbarkeit der Salzburger Altstadt. Vor dem Haus erstrecken sich grüne Wiesen, die den Blick frei geben auf die markanten Gipfel der Salzburger Bergwelt. Morgensonne, ruhige Abende und ein Gefühl von Weite prägen das Wohngefühl.

#### Obergeschosswohnungen

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei großzügige 3 Zimmer Wohnungen, jeweils mit über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und jeweils einer großen Balkonterrasse mit 17 m<sup>2</sup> bzw. 20 m<sup>2</sup>. Die Terrassen erweitern den Wohnraum nach außen, bieten viel Sonne und einen weiten Blick in die umliegende Bergwelt.

#### Das Wohnhaus

Es entsteht ein hochwertig errichtetes Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise, das modernes, ansprechendes Design mit höchstem Wohnkomfort verbindet. Jede Wohnung profitiert von viel Sonne, großzügigen Fensterflächen und einer schönen Aussicht — ein Rückzugsort für Menschen, die Ruhe, Qualität und Natur schätzen.

#### Highlights:

- nur 4 Eigentumswohnungen für maximale Privatsphäre
- schöner Bergblick auf Untersberg und Staufen
- weite Wiesen vor dem Haus — ländliche Atmosphäre, mitten in der Stadt
- massive Bauweise und erstklassige Materialien
- moderne Architektur mit klaren Linien und zeitlosem Anspruch
- absolute Ruhelage und sonnige Ausrichtung



€ 835.000  
Kaufpreis



81 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche



20 m<sup>2</sup>  
Balkon



2  
Parkplatz



Ausblick vom Grundstück in Richtung Süden



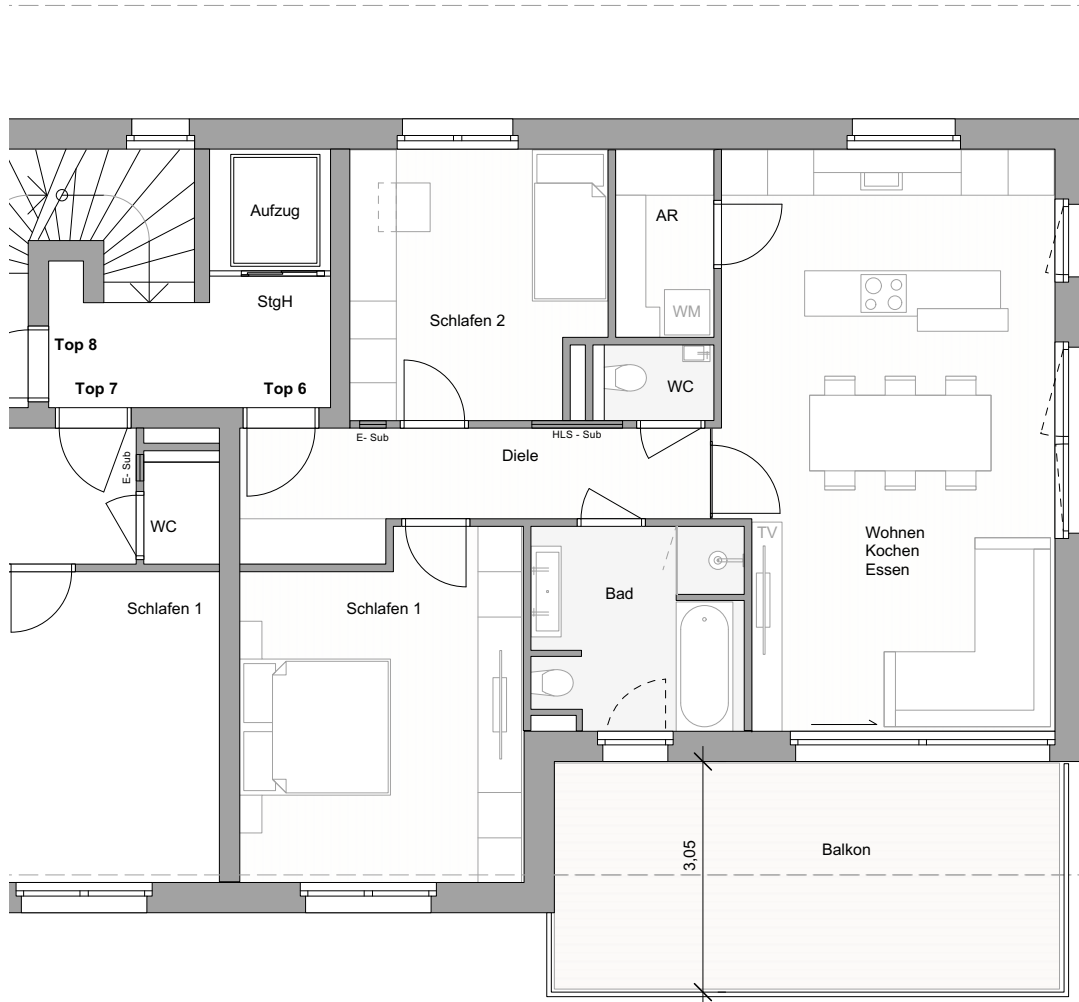
Visualisierung Domizil Lepoldkron 31a

<b>Wohnfläche</b>	ca. 81 m <sup>2</sup> im 1. Obergeschoss mit Aufzug
<b>Balkon</b>	Balkon ca. 20 m <sup>2</sup>
<b>Wohnungsaufteilung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen / Essen / Kochen mit Ausgang auf den Balkon</li> <li>• 2 Schlafzimmer</li> <li>• Badezimmer</li> <li>• separates WC</li> <li>• Diele</li> <li>• Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss</li> </ul>
<b>Ausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Massivbauweise mit Vollwärmeschutz</li> <li>• Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung</li> <li>• Fußbodenheizung</li> <li>• Dielen-Parkettböden</li> <li>• großflächige Fliesen 60 x 30 bzw. 60 x 60</li> <li>• weiße Innentüren mit Edelstahlränder</li> <li>• elektrische Raffstores</li> <li>• Erdwärmepumpe/Tiefenbohrung</li> <li>• Photovoltaikanlage</li> </ul>
<b>Ausrichtung</b>	Hauptausrichtung Süd-Ost
<b>Fertigstellung</b>	Fertigstellung Ende 2027 geplant
<b>Geschoss</b>	1. Obergeschoss mit Aufzug

---

Aufzug	JA, vorhanden
Keller	Kellerabteil 12,33 m <sup>2</sup>
Parkplatz	2 Carportplätze jeweils EUR 22.000,00
Energieeffizienz	HWBsk 28, fGEE 0,58
Ankaufnebenkosten	<b>Kaufpreise zuzüglich Ankaufnebenkosten:</b> 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch, 1,5% inkl. UST Kosten Vertrags- errichter und Barauslagen, Vermittlungshonorar 3,6% inkl. UST. Gesamtnebenkosten rd. 10 % des Kaufpreises.
Kaufpreis	€ 835.000,00 + 2 Carportplätze jeweils € 22.000,--

---



Top 6 - 1. Obergeschoß

**3 - Zimmerwohnung**

WC	1,45 m <sup>2</sup>
AR	3,22 m <sup>2</sup>
Bad	7,30 m <sup>2</sup>
Wohnen   Essen   Kochen	32,83 m <sup>2</sup>
Diele	8,63 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	16,41 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	11,51 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	<b>81,35 m<sup>2</sup></b>

Balkon	20,14 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtläche</b>	<b>101,49 m<sup>2</sup></b>

Kellerabteil Top 6 im KG	12,33 m <sup>2</sup>
--------------------------	----------------------

Alleinverkauf:



Oliver und Michaela Bell, Mobil +43664 88738457  
office@bell-immobilien.at | www.bell-immobilien.at

Ein Projekt der:

**FUCHS & WERNISCH**  
OBJEKTENTWICKLUNG GMBH