

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 7

Ausblick vom Balkon auf den Untersberg und Staufen

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 m² Wohnfläche und jeweils einer großen Balkonterrasse mit 17 m² bzw. 20 m². 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



€ 820.000
Kaufpreis



80 m²
Wohnfläche



17 m²
Balkon



2
Parkplatz



Visualisierung Domizil Lepoldkron 31a

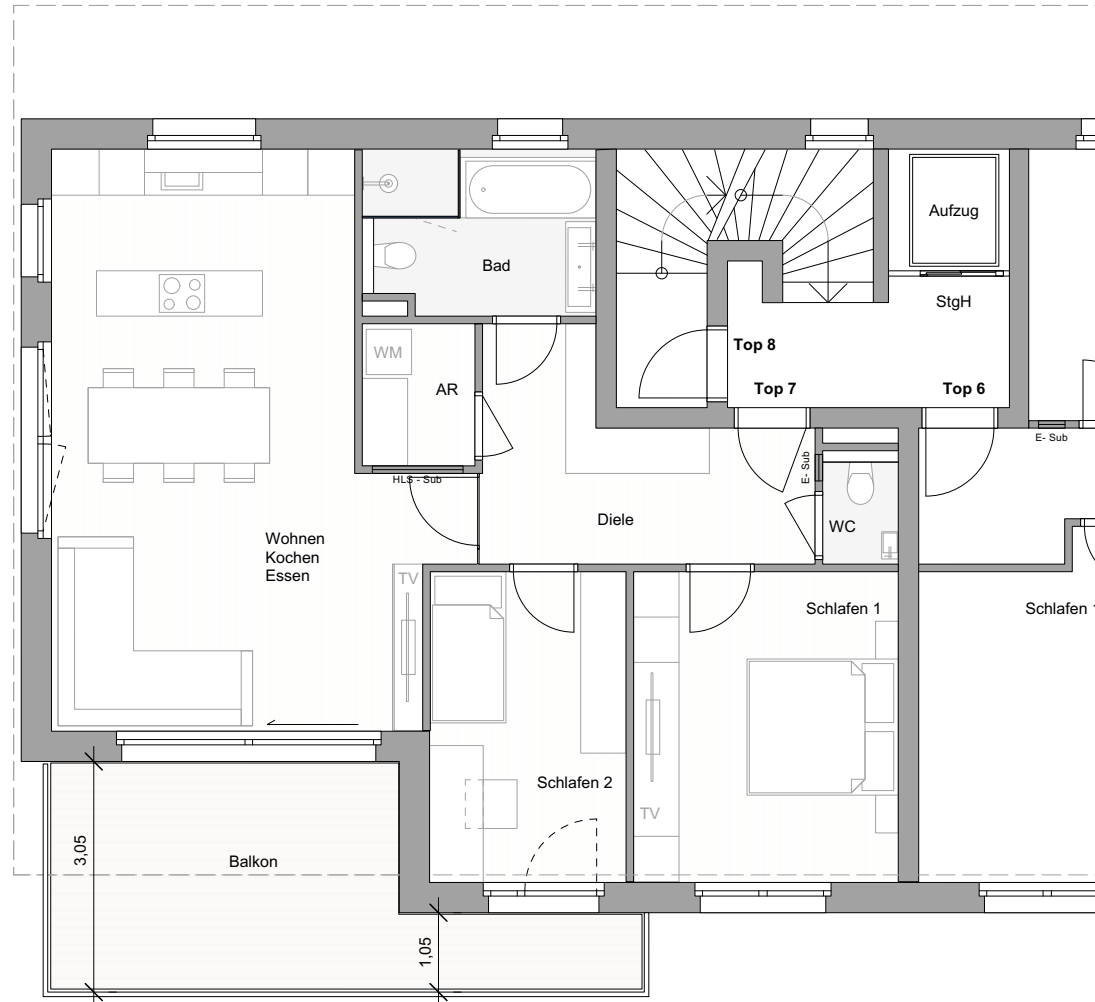


Ausblick vom Grundstück in Richtung Süden

Wohnfläche	ca. 80 m ² im 1. Obergeschoss mit Aufzug
Balkon	Balkon ca. 17 m ²
Wohnungsaufteilung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen / Essen / Kochen mit Ausgang auf den Balkon • 2 Schlafzimmer • Badezimmer • separates WC • Diele • Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> • Massivbauweise mit Vollwärmeschutz • Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung • Fußbodenheizung • Dielen-Parkettböden • großflächige Fliesen 60 x 30 bzw. 60 x 60 • weiße Innentüren mit Edelstahlränder • elektrische Raffstores • Erdwärmepumpe/Tiefenbohrung • Photovoltaikanlage
Ausrichtung	Hauptausrichtung Süd-West
Fertigstellung	Fertigstellung Ende 2027 geplant
Geschoss	1. Obergeschoss mit Aufzug

Aufzug	vorhanden
Keller	Kellerabteil 8,62 m ²
Parkplatz	2 Frestellplätze im Tandem gesamt EUR 18.000,00
Energieeffizienz	HWBsk 28, fGEE 0,58
Ankaufnebenkosten	Kaufpreise zuzüglich Ankaufnebenkosten: 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	€ 820.000,00 + 2 Frestellplätze im Tandem gesamt € 18.000,--

Top 7 - 1. Obergeschoß



5020 Haslbergerweg 31a



Top 7 - 1. Obergeschoß

3 - Zimmerwohnung

Bad	6,44 m ²
AR/HWR	2,80 m ²
Diele	9,99 m ²
Wohnen Essen Kochen	34,67 m ²
Schlafen 1	14,35 m ²
Schlafen 2	10,62 m ²
WC	1,35 m ²
Nutzfläche	80,22 m²
Balkon	17,09 m ²
Gesamtläche	97,31 m²
Kellerabteil Top 7 im KG	8,62 m ²

Alleinverkauf:



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

Ein Projekt der:

FUCHS & WERNISCH
OBJEKTENTWICKLUNG GMBH

Die abgebildeten Pläne sind schematische Darstellungen. Es gelten die Naturmaße. Die Möblierung ist ein Vorschlag des Architekten und nicht im Kaufpreis enthalten. Planstand 01.06.2026