

## 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

## 4-Zimmer-Dachterrassenwohnung Top 8

### Exklusives Domizil mit großartigen Ausblicken

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.

#### Dachterrassenwohnung

Die Dachterrassenwohnung umfasst das gesamte 2. Obergeschoss und bietet mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges, repräsentatives Zuhause. Ergänzt wird das Wohnangebot durch drei Terrassen mit insgesamt 45 m<sup>2</sup>. Der Grundriss überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung: ein weitläufiges Wohn /Koch /Esszimmer als kommunikatives Zentrum, drei Schlafzimmer für Ruhe und Rückzug sowie zwei Bäder in hochwertiger Ausführung. Große Fensterflächen und die durchdachte Orientierung sorgen für viel Tageslicht und eine helle, moderne Atmosphäre. Die Wohnräume und die Schlafzimmer werden mit Klimaanlage ausgestattet.

Auf den Terrassen lässt sich ein exklusiver Outdoor Wellnessbereich realisieren: Platz für Sauna und Whirlpool, Lounge Zonen und Pflanzflächen schaffen eine private Wohlfühloase!

#### 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 — herrliche Natur und ländliche Atmosphäre, mitten in der Stadt
- massive Bauweise und erstklassige Materialien
- moderne Architektur mit klaren Linien und zeitlosem Anspruch
- absolute Ruhelage und sonnige Ausrichtung



€ 1.400.000  
Kaufpreis



120 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche



45 m<sup>2</sup>  
Dachterrassen



2  
Parkplatz



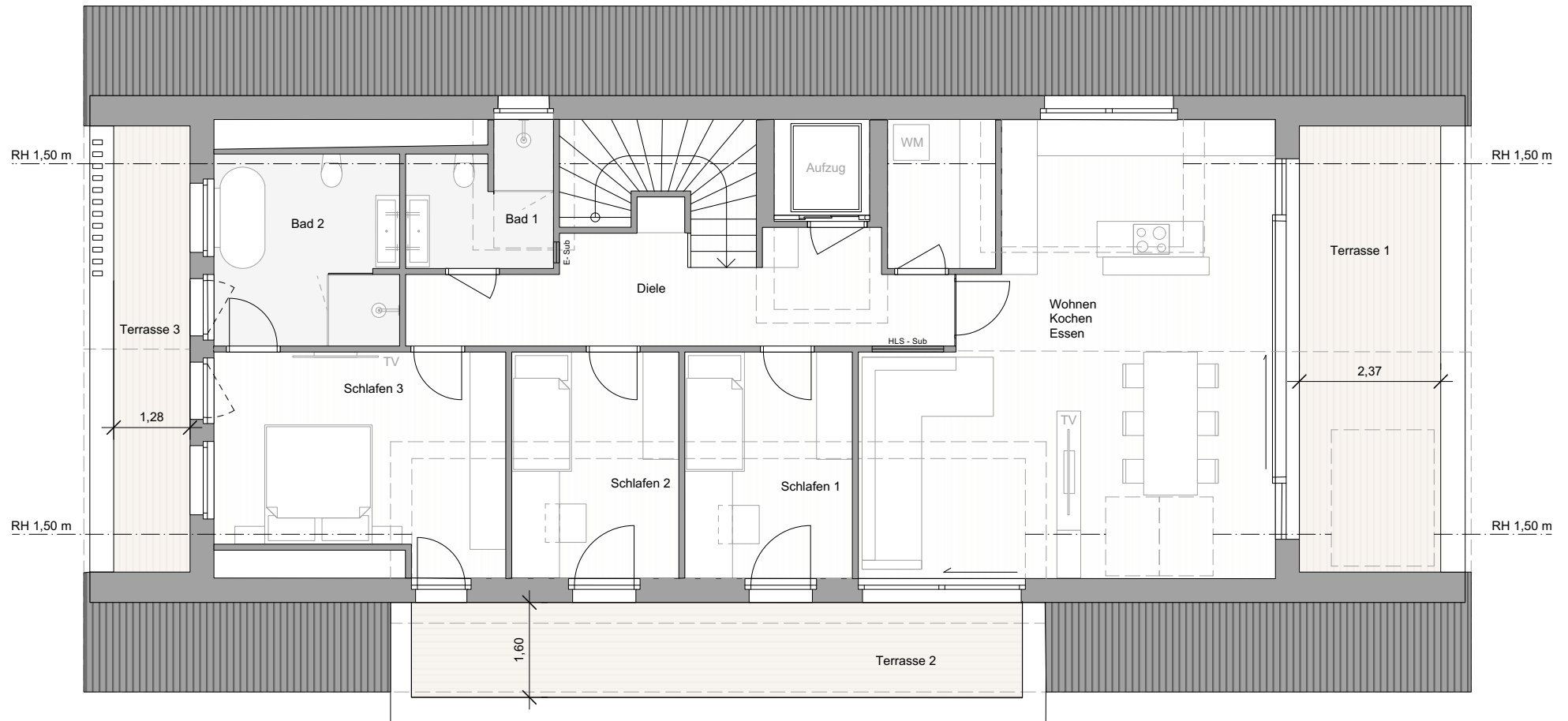
Ausblick vom Grundstück in Richtung Süden



Visualisierung Domizil Lepoldkron 31a

<b>Wohnfläche</b>	ca. 120 m <sup>2</sup> im Dachgeschoss mit Aufzug
<b>Dachterrassen</b>	3 Terrassen mit insgesamt ca. 45 m <sup>2</sup> , Hauptterrasse rd. 19 m <sup>2</sup>
<b>Wohnungsaufteilung</b>	<p>Dachgeschoss (Aufzug bis in die Wohnung)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnen / Essen / Kochen mit Ausgang auf die Hauptterrasse und zweite Terrasse</li><li>• 3 Schlafzimmer, jeweils mit Balkontür zu einer der beiden Nebenterrassen</li><li>• 2 Badezimmer, davon 1 Bad en Suite zum Hauptschlafzimmer</li><li>• großzügige Diele</li><li>• Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss</li></ul> <p>1. Obergeschoss (Treppe vom 1. OG in das DG, oder mit dem Aufzug direkt ins Dachgeschoss)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Eingangsbereich für Gäste / Garderobe</li></ul>
<b>Ausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnräume und Schlafzimmer werden klimatisiert</li><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 Edelstahlrücken</li><li>• elektrische Raffstores</li><li>• Erdwärmepumpe/Tiefenbohrung</li><li>• Photovoltaikanlage</li></ul>

Ausrichtung	Alle Himmelsrichtungen / Hauptausrichtung Süd-Ost
Fertigstellung	Fertigstellung Ende 2027 geplant
Geschoss	1. Obergeschoss (nur fußläufiger Eingangsbereich) und Dachgeschoss mit Aufzug
Aufzug	JA, vorhanden
Keller	Kellerabteil rd. 14 m <sup>2</sup>
Parkplatz	2 Carportplätze je 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	€ 1.400.000,00 + 2 Carportplätze jeweils € 22.000,--



Alleinverkauf:



Oliver und Michaela Bell, Mobil +43664 88738457  
[office@bell-immobilien.at](mailto:office@bell-immobilien.at) | [www.bell-immobilien.at](http://www.bell-immobilien.at)

Ein Projekt der:



Top 8 - Dachgeschoß

**4 - Zimmerwohnung**

Diele (im 1.OG)	2,13 m <sup>2</sup>
Bad 2	10,18 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	10,64 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	10,61 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	16,87 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,27 m <sup>2</sup>
HWR	4,51 m <sup>2</sup>
Diele	14,74 m <sup>2</sup>
Wohnen   Essen   Kochen	45,27 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	<b>120,22 m<sup>2</sup></b>
Terrasse 1	19,21 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	16,23 m <sup>2</sup>
Terrasse 3	9,57 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>165,23 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil Top 8 im KG	13,76 m <sup>2</sup>

