

## 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

## Garten-Maisonette-Wohnung Top 5

### Gartenwohnung über zwei Geschosse

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.

#### Gartenwohnung

Die fantastisch große Gartenwohnung erstreckt sich über zwei Geschosse und bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl mit 170 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein 87 m<sup>2</sup> großer Wohnbereich mit Wohn /Küche/Esszimmer, zwei Schlafzimmern und zwei Bädern. Großzügige Verglasungen schaffen fließende Übergänge zum Garten und sorgen für viel Tageslicht und eine direkte Verbindung zur Natur.

Im voll belichteten, hellen Souterrain liegt ein weiterer 83 m<sup>2</sup> großer Bereich mit zwei zusätzlichen Schlafzimmern, einem Bad und mehreren praktischen Abstellräumen. Dieser Bereich ist separat nutzbar und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: eine vollwertige Einliegerwohnung, ein ruhiges Home Office, ein Wellnessbereich oder ein Atelier sind hier problemlos realisierbar.

#### 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



€ 1.290.000  
Kaufpreis



170 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche



191 m<sup>2</sup>  
Garten



44 m<sup>2</sup>  
Terrasse



2  
Parkplatz



Visualisierung Domizil Lepoldkron 31a



Ausblick vom Grundstück in Richtung Süden

---

Wohnfläche ca. 87 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss  
ca. 83 m<sup>2</sup> im Souterrain (hell + voll belichtet)

---

Garten ca. 191 m<sup>2</sup> Garten

---

Terrasse Terrasse ca. 44 m<sup>2</sup>

---

Wohnungsaufteilung Erdgeschoss:

- Wohnen / Essen / Kochen
- 2 Schlafzimmer
- 2 en Suite Bäder
- Diele
- Separates Gäste-WC

Souterrain:

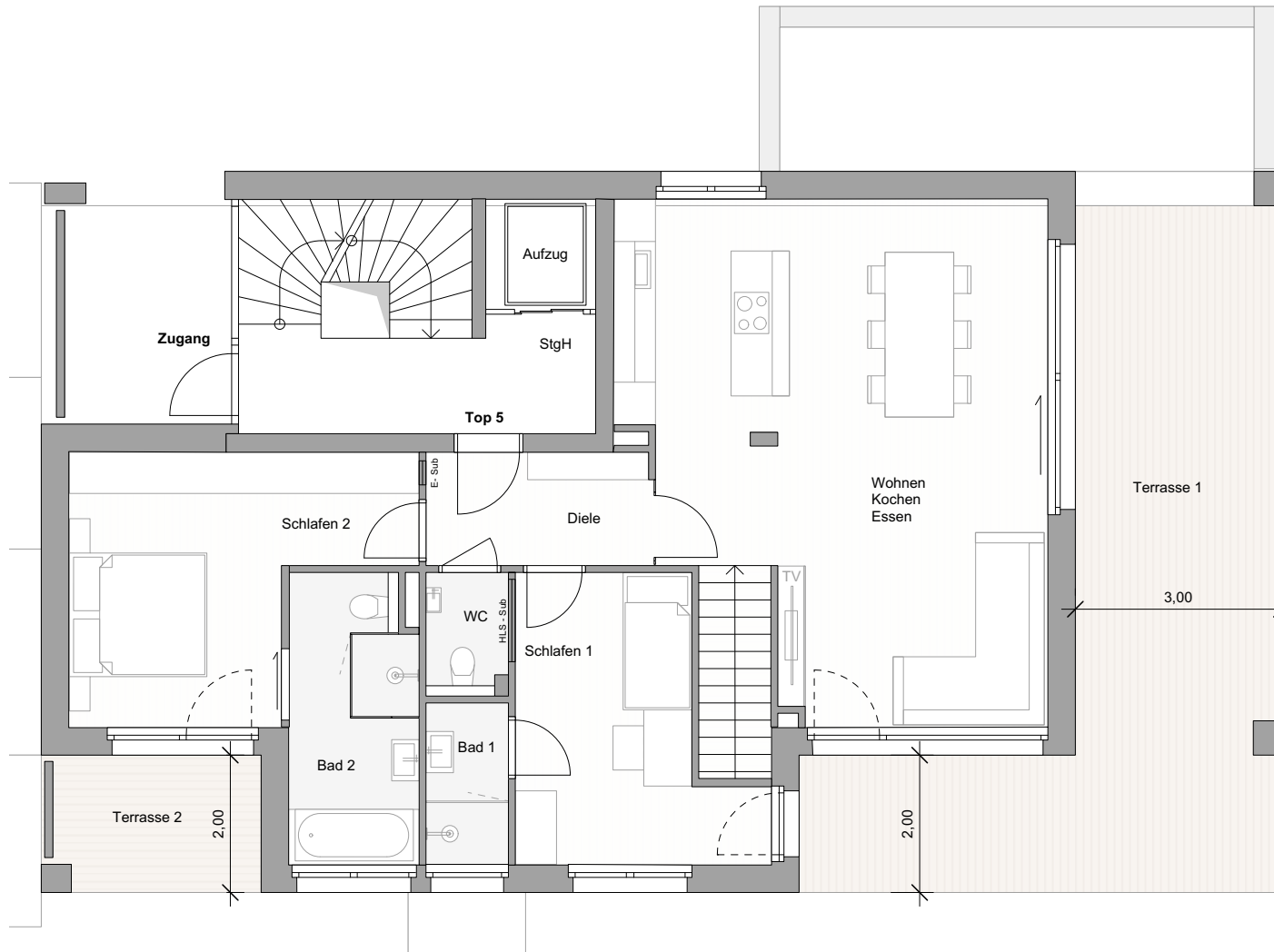
- 2 Schlafzimmer in Richtung großem Lichthof
- weiteres Badezimmer
- Vorraum
- 2 Abstellräume
- Hauswirtschaftsraum

---

---

Ausstattung	<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>
Ausrichtung	Alle Himmelsrichtungen / Hauptausrichtung Süd-Ost
Fertigstellung	Fertigstellung Ende 2027 geplant
Aufzug	JA, vorhanden
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	€ 1.290.000,00 + 2 Carportplätze jeweils € 22.000,--

---



Top 5 - Erdgeschoß und Souterrain

**5 - Zimmerwohnung**

Wohnen   Essen   Kochen	41,37 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	12,23 m <sup>2</sup>
Bad 1	2,82 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Bad 2	7,62 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	15,68 m <sup>2</sup>
Diele	5,45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche EG</b>	<b>87,12 m<sup>2</sup></b>
AR 1	4,73 m <sup>2</sup>
VR	17,30 m <sup>2</sup>
AR 2	6,03 m <sup>2</sup>
HWR	4,91 m <sup>2</sup>
AR 3	8,22 m <sup>2</sup>
Bad	5,33 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	20,59 m <sup>2</sup>
Schlafen 4	15,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Souterrain</b>	<b>82,91 m<sup>2</sup></b>
Terrasse 1	38,03 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	6,00 m <sup>2</sup>
Lichthof	14,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>228,69 m<sup>2</sup></b>

Alleinverkauf:

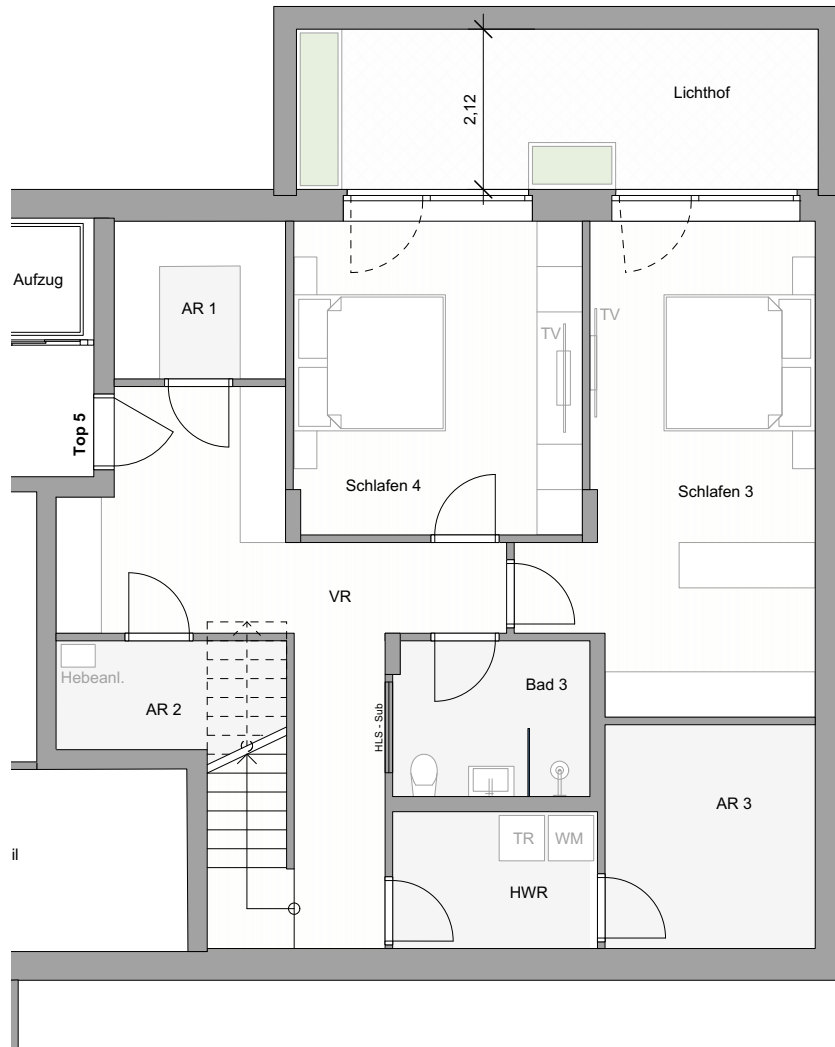
**BELL IMMOBILIEN**

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

Ein Projekt der:

**FUCHS & WERNISCH**  
OBJEKTENTWICKLUNG GMBH

Top 5 - Erdgeschoß und Souterrain



Top 5 - Erdgeschoß und Souterrain

**5 - Zimmerwohnung**

Wohnen   Essen   Kochen	41,37 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	12,23 m <sup>2</sup>
Bad 1	2,82 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Bad 2	7,62 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	15,68 m <sup>2</sup>
Diele	5,45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche EG</b>	<b>87,12 m<sup>2</sup></b>
AR 1	4,73 m <sup>2</sup>
VR	17,30 m <sup>2</sup>
AR 2	6,03 m <sup>2</sup>
HWR	4,91 m <sup>2</sup>
AR 3	8,22 m <sup>2</sup>
Bad	5,33 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	20,59 m <sup>2</sup>
Schlafen 4	15,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Souterrain</b>	<b>82,91 m<sup>2</sup></b>
Terrasse 1	38,03 m <sup>2</sup>
Terrasse 2	6,00 m <sup>2</sup>
Lichthof	14,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>228,69 m<sup>2</sup></b>

Alleinverkauf:

**BELL IMMOBILIEN**

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

Ein Projekt der:

**FUCHS & WERNISCH**  
OBJEKTENTWICKLUNG GMBH