

## Salzburg-Maxglan / Gartenwohnung mit Pool und Dachgeschosswohnung mit Untersbergblick

Sehr schöne Wohnlage nahe dem Glanbach und dem Naturschutzgebiet Leopoldskron Moos

Kleines Wohnhaus mit nur 3 Eigentumswohnungen! Wenige Minuten von der Salzburger Altstadt, mit herrlicher Natur im Umkreis!



## 3-Zimmer-Gartenwohnung / Top 1 im EG / Bezug ab Dezember 2025

### Großzügige Wohnung mit Süd-Garten, kleinem Pool, Grillplatz und Garage

Das Wohnhaus umfasst nur 3 Eigentumswohnungen und liegt in sehr schöner Lage nahe dem Glanbach und dem Naturschutzgebiet Leopoldskron/Moos! Die Lage steht für viel Lebensqualität mitten in der Stadt. Hier sind herrliche Spazier- und Laufwege vorhanden. An der Glan entlang kann bis zum Untersberg gewandert werden, natürlich auch in die andere Richtung, in die Riedenburg oder nach Leopoldskron und weiter in den Stadtteil Nonntal. Die Altstadt Salzburgs ist in 10 bis 15 Minuten mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Bus erreicht.

Pro Geschoss ist nur eine Wohnung situiert. Die Wohnungen wurden in den letzten Jahren innen saniert, das Haus wird mit einer Gaszentralheizung beheizt und ist voll unterkellert.

Im Sommer 2024 wurde nun auch noch die Außenfassade gedämmt und neu verputzt, ebenso wurden die Fenster neu getauscht.

Die Erdgeschosswohnung hat einen sehr schönen Garten mit Pool und Grillplatz sowie eine große Terrasse. Der Garten liegt absolut ruhig und sonnig.

Die Wohnung Top 1 kann ab Dezember 2025 bezogen werden.

Hoher Freizeitwert, viel Natur in der Umgebung und in nur wenigen Minuten in die Salzburger Altstadt, diese Immobilie in dieser Lage ist eine absolut gute Wahl, mit Wertsteigerungspotential.



**€ 481.000**  
Kaufpreis



**87 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche



**151 m<sup>2</sup>**  
Garten



**19 m<sup>2</sup>**  
Terrasse



Wohnzimmer und Eßtisch



Wohnzimmer



Bad



Dusche



Vorraum



Vorraum



Außenansicht Kleinwohnhaus



Eingangsbereich Wohnhaus

Wohnfläche	Wohnung Top 1 Erdgeschoss: ca. 87 m <sup>2</sup>
Garten	Garten rd. 151 m <sup>2</sup> + Grillplatz rd. 21 m <sup>2</sup>
Terrasse	Terrasse Richtung Garten ca. 18,7 m <sup>2</sup>
Wohnungsaufteilung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und den Garten</li><li>• separate Küche</li><li>• 2 Schlafräume</li><li>• Bad/WC mit Fenster</li><li>• Vorraum</li></ul>
Ausstattung	<p>Die Wohnung wurde in den letzten Jahren neu renoviert: Neues Bad, Böden, Leitungen und Küche.</p> <p>Die Wohnung ist absolut modern und geschmackvoll ausgestattet, ein Highlight ist auch das schöne Bad, eine wahre Oase.</p> <p>Im Sommer 2024 wurden die Fenster neu getauscht und die Fassade gedämmt und neu verputzt.</p> <p>Das Haus verfügt über eine Gaszentralheizung, in der Wohnung sind Heizkörper.</p>
Ausrichtung	Hauptausrichtung Süd/Osten

---

Bezug	Bezug ab Dezember 2025 möglich!
Geschoss	Erdgeschoss
Keller	3 Kellerräume mit gesamt ca. 29 m <sup>2</sup>
Parkplatz	1 Garagenplatz
Energieeffizienz	HWB SK 41, fGEE 0,99
Ankaufnebenkosten	Der genannte Kaufpreis versteht sich zuzüglich Ankaufnebenkosten, wie 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Eintragungsgebühr Grundbuch, 1,8 % inkl. UST Kosten des Vertragsrichters und das Vermittlungshonorar in Höhe von 3,6 % inkl. UST. Gesamtnebenkosten somit 10 % des Kaufpreises. Bei Anmeldung Hauptwohnsitz durch den/die Käufer/in derzeit nur 8,9 % des Kaufpreises.
Kaufpreis	€ 481.000,00 zuzüglich € 20.000,-- für den Garagenplatz

---