

Salzburg

# Wohlfühloase per Excellence

*Property ID: KK04082023*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 1.750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 938 m<sup>2</sup>

Property ID: KK04082023 - 5020 Salzburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: KK04082023 - 5020 Salzburg

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | KK04082023                            |
| Living Space         | ca. 150 m²                            |
| Rooms                | 5                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 2005                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                       |                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 1.750.000 EUR                                      |
| Commission            | 3% zzgl. 20% Ust.                                  |
| Condition of property | Well-maintained                                    |
| Construction method   | Solid                                              |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Built-in kitchen |

Property ID: KK04082023 - 5020 Salzburg

## Energy Data

|                    |                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Type of heating    | Underfloor heating                                                          |
| Power Source       | Gas                                                                         |
| Energy information | At the time of preparing the document, no energy certificate was available. |

Property ID: KK04082023 - 5020 Salzburg

## The property



Property ID: KK04082023 - 5020 Salzburg

## The property



Property ID: KK04082023 - 5020 Salzburg

## The property



Property ID: KK04082023 - 5020 Salzburg

## The property



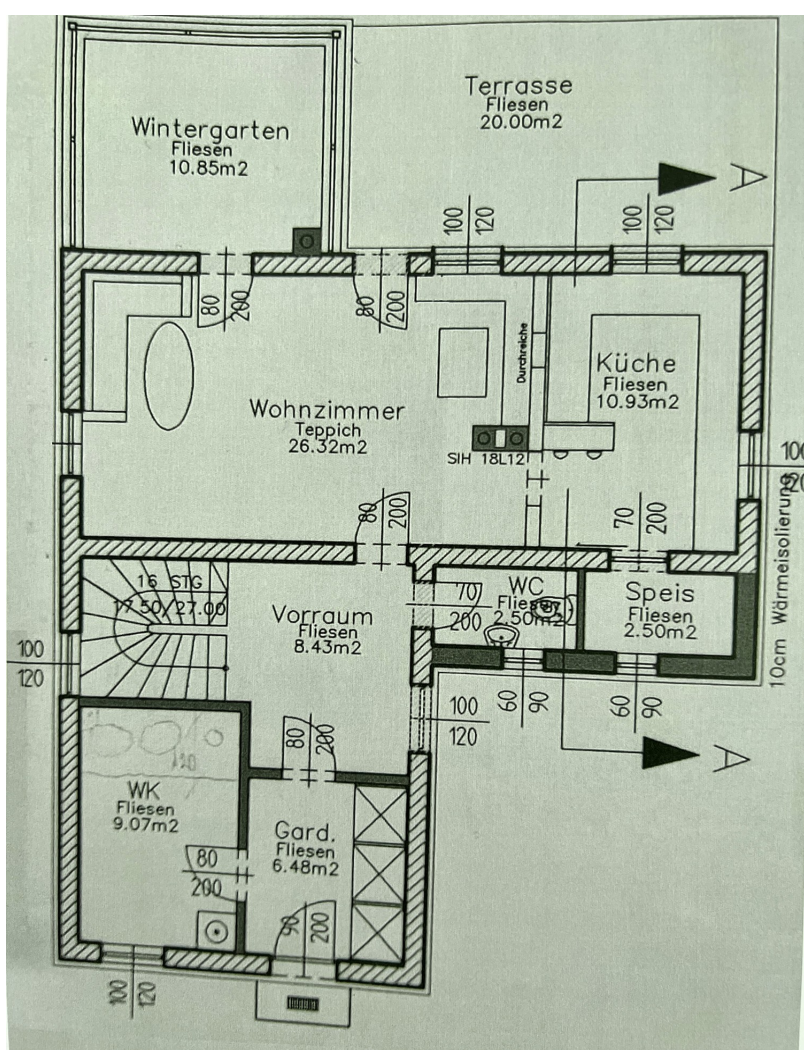
Property ID: KK04082023 - 5020 Salzburg

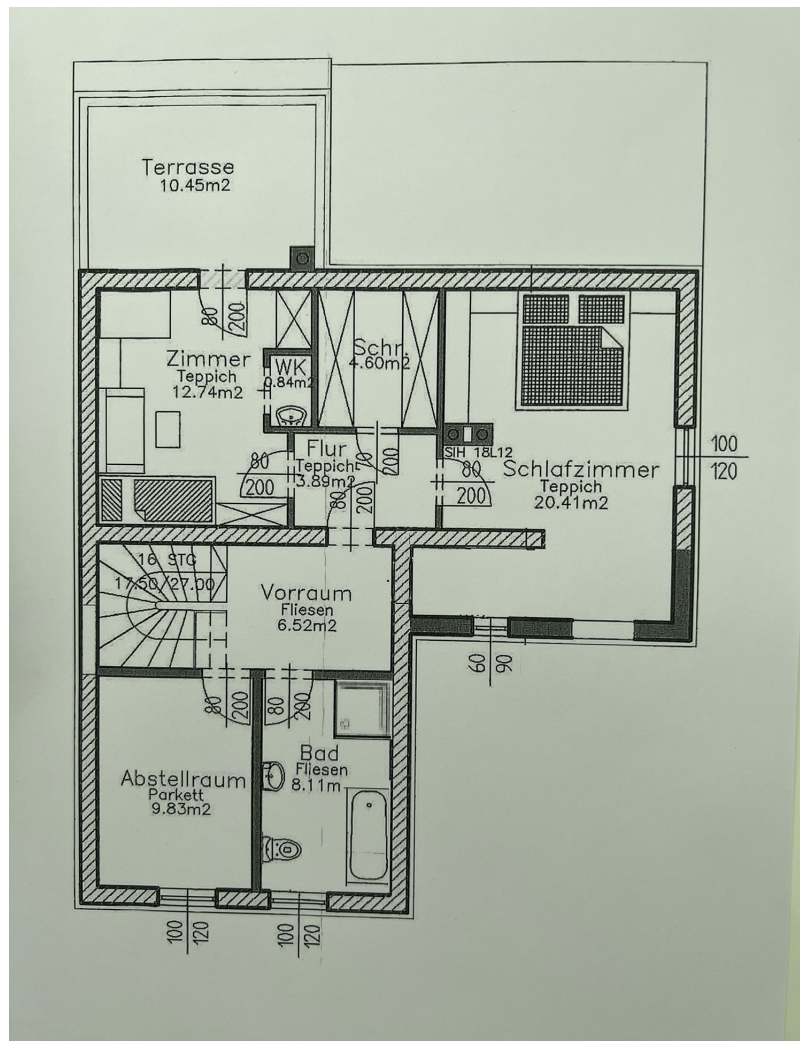
## The property



Property ID: KK04082023 - 5020 Salzburg

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: KK04082023 - 5020 Salzburg

## A first impression

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus befindet sich direkt am Grünland in Salzburg Leopoldskron/ Moosstraße.

Hier befinden Sie sich komplett umgeben von Natur und dennoch sehr zentral und erreichen das Stadtzentrum in 15 Minuten.

Das Haus wurde mit sehr viel Liebe zum Detail errichtet und bietet noch zahlreiche Erweiterungsmöglichkeiten.

Hier hat man wirklich ein kleines Paradies auf Erden - Frühstück im Pavillon am Teich, nachmittags Chillen am Pool mit Gegenstromanlage und Abends eine Grillparty mit Freunden oder mit dem Fahrrad in 15 Minuten in die Innenstadt.

Die Innenarchitektur ist sehr ansprechend und bis ins kleinste Detail bedacht, geplant worden.

Vom Eingangsbereich kommt man direkt in den großzügigen, hellen Wohn/Essbereich mit viel Licht und gemütlichem Kamin.

Sehr gemütlich ist es auch im Wintergarten mit direktem Blick in den Garten.

Der Garten für sich ist ein kleines Paradies mit vielen Besonderheiten.

Der selbst angelegte Teich bietet Platz für viele Zierfische und Seepflanzen.

Des Weiteren gibt es einen großen Pool mit Gegenstromanlage.

Auf der überdachten Terrasse gibt es eine kleine Outdoorküche mit Griller, die herrliche Grillabende mit Freunden erlaubt.

Im Obergeschoß befinden sich 3 weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, sowie ein WC.

Dem großen Schlafzimmer ist ein kleiner Schrankraum zugeordnet.

Zusätzlich gibt es ein massiv gebautes Gartenhaus mit Dusche und Vorrichtung für eine Sauna.

Eine große Doppelgarage und Parkplätze für zusätzlich bis zu 8 Autos bieten allen Komfort, den man sich wünschen kann.

Energieausweis: HWB: 76 fGEE: 0,94 gültig bis 8.10.2033

Property ID: KK04082023 - 5020 Salzburg

## Details of amenities

- beste Lage in Leopoldskron/Moos
- ruhige und dennoch zentrale Lage
- viele Erweiterungsmöglichkeiten
- überdachte Terrasse mit Outdoorküche und Griller
- Pavillon am Teich
- Saunahaus
- Pool mit Gegenstromanlage
- kleine Kapelle
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Kamin im Wohnzimmer
- große Doppelgarage

Property ID: KK04082023 - 5020 Salzburg

## All about the location

Leopoldskron ist ein besonders bevorzugtes Wohngebiet der Stadt Salzburg.

Die hier angebotene Liegenschaft befindet sich im südwestlich gelegenen Bereich in Leopoldskron-Moos, mit weitläufigen grünen Wiesen und Äckern. Genießen Sie hier ausgedehnte Spaziergänge und Radausflüge in die Natur. Sport und Freizeitmöglichkeiten finden Sie bei einer Wanderung auf den Mönchsberg oder zum Leopoldskroner Weiher, einer herrlichen Bergtour auf den nahen Untersberg oder einer Erfrischung im "Lepi" dem Leopoldskroner Freibad. Zahlreiche Radwege sind im nahen Umfeld und im gesamten Salzburger Stadtgebiet vorhanden.

Für Kulturbefragte bietet Salzburg die Festspiele, alles rund um das in Salzburg geborenen Musikgenie Wolfgang Amadeus Mozart. Das Landestheater, Schauspielhaus und mehrere kleinere Theater sowie mehrere Stadtkinos und Galerien.

Im nahen Stadtzentrum finden Sie beste Infrastruktur und alles für den täglichen Bedarf. Angenehmes Detail sind die kurzen Wege zur Autobahn und zum Flughafen.

Mit Auto, Rad oder Bus sind Sie rasch im geselligen Treiben der Mozartstadt. Ein Einkaufsbummel im Stadtzentrum, z.B. in der bekannten Getreidegasse oder lassen Sie sich kulinarisch verwöhnen in einem der zahlreichen Café's oder Restaurants. Eine Radtour zum Schloss Leopoldskron mit dem Barockgarten und dem malerischen Weiher ist ein besonderes Vergnügen.

Autobahnanschluss und Flughafen sind in ca. 10 Minuten erreichbar.

Nach München fahren Sie mit dem Auto ca. 1,5 Stunden und nach Wien etwa 3 Stunden.

Property ID: KK04082023 - 5020 Salzburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)