

MORZG | FUSSFREI AM GRÜNLAND



Objektnummer: 523/1208

Eine Immobilie von Realwert- Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1968
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	198,00 m²
Nutzfläche:	261,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	3.225.000,00 €
Provisionsangabe:	

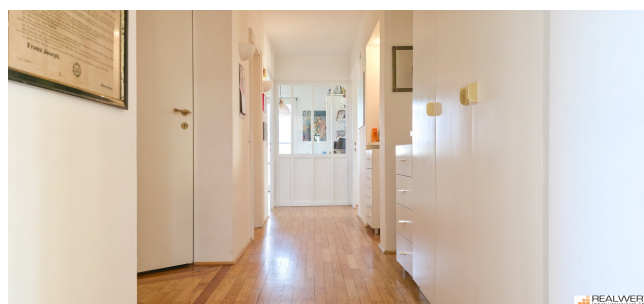
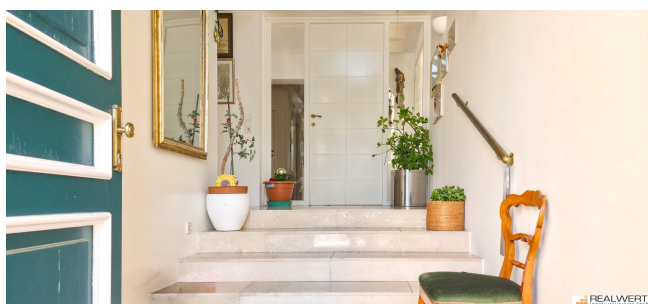
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Lainer

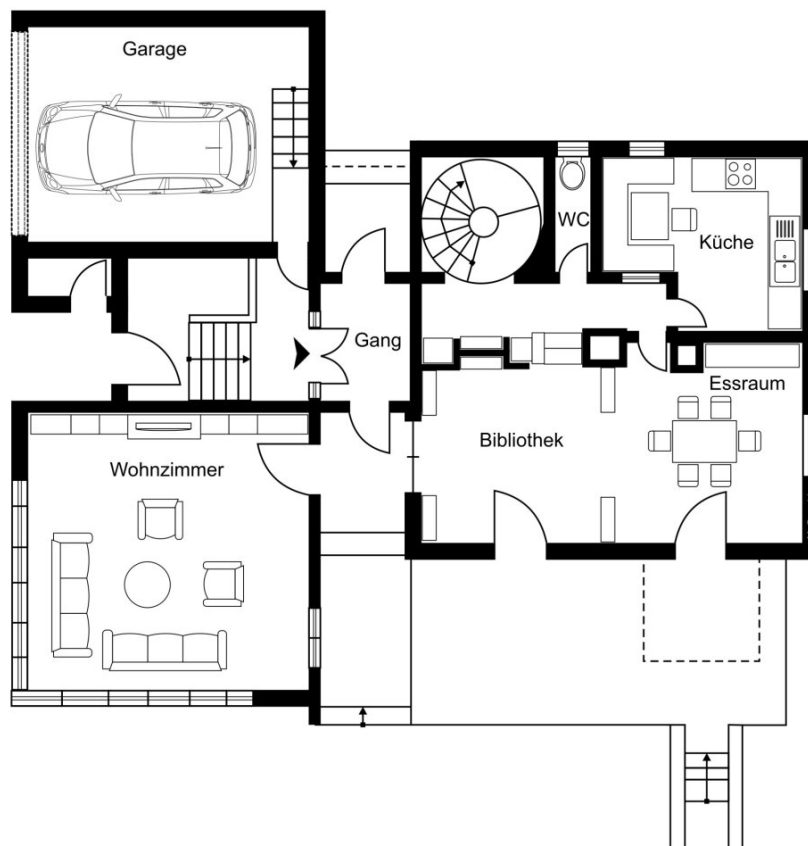
Realwert- Immobilientreuhand GmbH
Dr.-Adolf-Altmann-Str. 17
5020 Salzburg









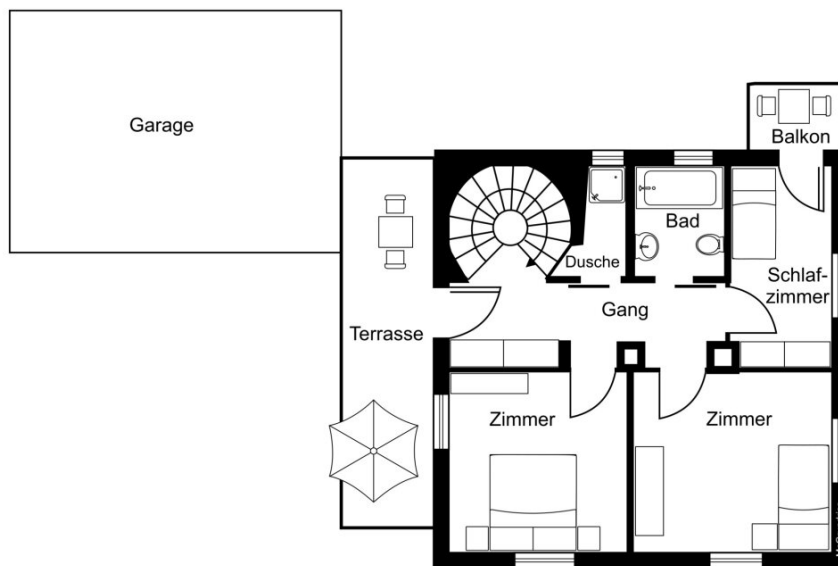


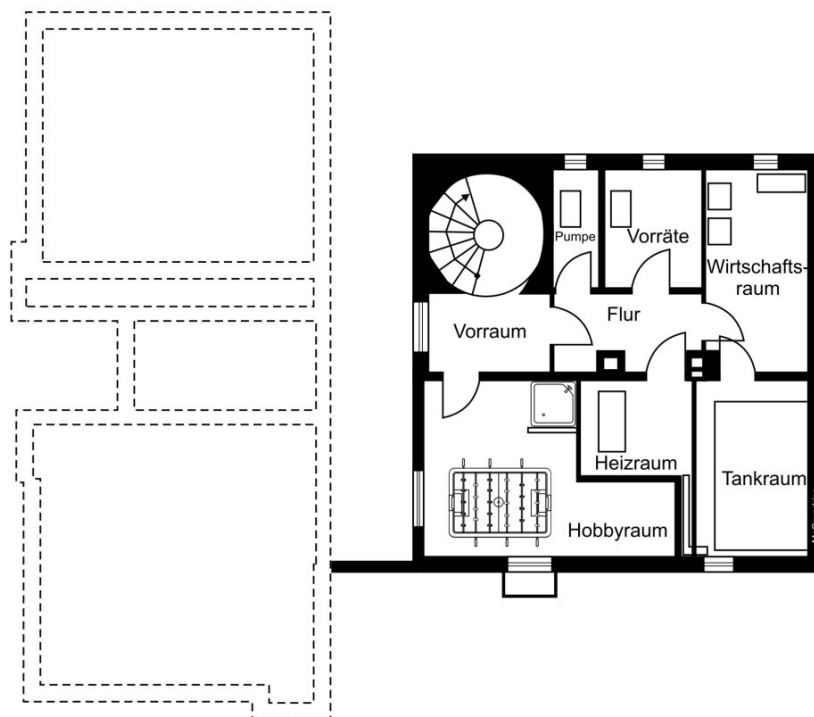
REALWERT
Immobilienreuehand GmbH



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN





Objektbeschreibung

Lage | Grundstück

An einem kleinen Weiler gelegen, zwischen den beiden prestigeträchtigen Salzburger Stadtteilen Gneis und Morzg, wurde Mitte des letzten Jahrhunderts das Ursprungsgebäude dieser Liegenschaft errichtet.

Morzg befindet sich nur knapp fünf Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Es erstreckt sich südlich vom Bezirk Gneis/Nonntal, nördlich von Hellbrunn, Grödig und Anif, westlich bis zur Hellbrunner Allee und östlich bis an das Leopoldskroner Moos. Persönlichkeiten wie Fritz Egger, Hubert von Goisern, sowie zahlreiche namhafte Persönlichkeiten aus Wirtschaft und Politik schätzen die einzigartigen Vorzüge dieses Stadtteils. Morzg ist einer der exklusivsten Stadtteile von Salzburg.

Das Grundstück selbst ist nahezu eben und weist über die gesamte Größe die Flächenwidmung „Bauland – erweiterte Wohngebiete“ auf. Die bauliche Ausnutzung wurde gemäß Bebauungsplan des Magistrat Salzburg mit GFZ 0,4 verordnet.

Auf dem Grundstück befindet sich teilweise älterer Baumbestand, ohne jedoch zu dominieren und die Weite des Grundstücks einzuschränken.

Beschreibung des Gebäudes

Das „Urbau“ der Liegenschaft wurde in den 1960er Jahren des vorherigen Jahrhunderts in der Form einer klassischen Stadtvilla mit quadratischem Grundriss errichtet und in den 1990er Jahren um einen eingeschößigen Zubau im Westen erweitert. Das Haupthaus wurde zweigeschößig ausgeführt und ist voll unterkellert. Die derzeitige, reine oberirdische Wohnfläche beträgt knapp 200 m² - zuzüglich der weiteren Flächen im Kellergeschoß.

Im **Erdgeschoss** betritt man das Objekt über einen, zwischen Garage und Wohnzimmer angelegten, dachverglasten Korridor. Hier befinden sich die Garderobe und ein direkter Zugang zur Garage. Über wenige Stufen gelangt man anschließend in die Diele des Haupthauses, von welcher sich alle weiteren Räume erschließen. Das Wohnzimmer hat eine sehr ansprechende Größe von fast 40m² und befindet sich wiederum im Zubau, wodurch ein interessanter Niveauunterschied im Haus geschaffen wurde. Wieder im Ursprungsobjekt angelangt, erreicht man über eine heimelige Bibliothek das Esszimmer sowie die direkt angeschlossene Küche. Vom Esszimmer aus erschließt sich ebenfalls auch der Zugang auf die große Südterrasse des Hauses.

Das **Obergeschoss** ist klassisch angelegt und ist über eine gewendelte Holzstiege erreichbar.

Es beherbergt drei Schlafzimmer, von welchem eines den Austritt auf kleinen Balkon freigibt. Auf dieser Etage befinden sich weiters noch zwei Badezimmer, eines mit Dusche und eines davon mit Badewanne und WC.

Das **Kellergeschoß** ist pragmatisch angeordnet. Es verfügt über Räume für die Haustechnik (Heizraum und Tankraum), sowie einen Wirtschaftsräum. Ein weiterer Raum wird als Lager und Hobbyraum genutzt.

Garten und Nebenanlagen

Das absolute Highlight dieses Objektes ist das zweifellos Grundstück mit dem großzügig angelegten Garten. Das direkt vorgelagerte Grünland (landwirtschaftliche Fläche) und das Fehlen direkter Nachbarhäuser vor dem Objekt, erzeugt ein einzigartiges Gefühl von dezenter Abgeschlossenheit.

Die Zufahrt zum Objekt erfolgt über einen Privatweg, welcher mit dem einzigen direkten Nachbarn geteilt wird. Die Liegenschaft selbst, erschließt sich über eine geräumige Zufahrt, welche vor dem Objekt bei der Garage endet und Parkfläche für 3 PKW bietet.

Wohnrecht

Der Verkauf des Objektes findet mit Übernahme eines aktiven, befristeten Wohnrechtes statt. Der Wohnungsberechtigte kann das Objekt noch für die Restdauer von ca. 6 Jahren nutzen, hat jedoch die ordentliche Instandhaltung zu tragen. Nähere Auskünfte dazu auf Anfrage.

Fazit

- Einzigartige Ruhelage direkt am Grünland
- Traumhafte Liegenschaft in einer der begehrtesten Wohnlagen von Salzburg
- Grundstück mit schönem Baumbestand und einer repräsentativen Größe
- Besondere Rarität am Salzburger Immobilienmarkt

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.