

Zeitlos strahlend: Design-Wohnung mit Atrium



gemauerter Kamin im Wohn-/Essbereich

Objektnummer: 7230/688
Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1903
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	109,14 m ²
Nutzfläche:	120,48 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 149,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Kaufpreis:	1.175.000,00 €
Betriebskosten:	305,15 €
Heizkosten:	161,58 €
USt.:	62,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nicole Außersteiner

Peges Immobilien Ges
Itzlinger Hauptstraße 57
5020 Salzburg

T +43 664 171 69 65
H +43 664 171 69 65

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.



gstermin zur





Objektbeschreibung

In einem der **charmantesten Viertel Salzburgs**, dem begehrten **Stadtteil Maxglan**, verschmilzt in dieser **außergewöhnlichen 4-Zimmer-Wohnung** mit einer **Gesamtfläche von ca. 120,48 m²** (Wohnfläche ca. 109,14 m² zzgl. Atrium ca. 11,34 m²) **stilvolle Jahrhundertwendearchitektur** mit einer **modernen Interpretation von Wohnkomfort**. Das Objekt im **zweiten Obergeschoss**, und damit **obersten Stock** des Gebäudes (ohne Lift) eines **repräsentativen Gründerzeithauses** besticht durch eine **individuelle Raumstruktur**.

Die **gestalterische Detailverliebtheit** zieht sich durch alle Räume, in denen **hochwertige Parkettböden** und ein **aufwendiger Wandanstrich mit raffiniertem Patina-Effekt** eine Atmosphäre von zeitloser Eleganz schaffen. Ein besonderes **architektonisches Highlight** ist das **kreisrunde Atrium im Zentrum der Wohnung**, das mit einer **elektrischen Markise** ausgestattet ist und als **privater, lichtdurchfluteter Rückzugsort** dient. **Großzügige, bodentiefe Fensterfronten** umgeben das Atrium und sorgen nicht nur für eine **optimale Belichtung der angrenzenden Wohnräume**, sondern schaffen auch eine **nahtlose Verbindung zwischen Innen und Außen**.

Das **Herzstück dieser Wohnung** bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch seinen **durchdachten Schnitt** und eine **einladende Atmosphäre** besticht. Ein **stilvoller, gemauerter Kamin** sorgt an kühleren Tagen für **behagliche Wärme** und bildet einen optischen Bezugspunkt im Raum. Die **Küche** wurde bewusst vom Wohnbereich getrennt gestaltet und genügt mit ihrer **Vollausstattung durch erstklassige Miele-Geräte** sowie einer **praktischen, angrenzenden Speis** höchsten kulinarischen Ansprüchen.

Neben den **drei derzeit als Gäste- bzw. Schrankräume genutzten Zimmern** präsentiert sich das perfekt geschnittene **Master-Schlafzimmer mit Bad-en-Suite inklusive Badewanne**, das raffiniert durch eine **satinierte Glastür vom Schlafbereich getrennt** ist, als **heller und behaglicher Ruheraum**, der durch seine **einzigartige Aufteilung** und die **direkte Anbindung an den Außenbereich** eine ganz besondere Wohnqualität bietet. Sämtliche Fenster der Wohnung sind zudem mit einem **hochwertigen Sonnen- und Insektenschutz** versehen, der für ein stets angenehmes Raumklima sorgt. Ein direkt vom Schlafzimmer begehbarer Schrankraum sowie ein weiteres, **separates Gäste-Bad mit Dusche und WC** runden das Raumangebot perfekt ab. Ein **Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss** sorgt für zusätzliche Funktionalität im Alltag.

Raumaufteilung: Vorraum, großzügiger Wohnbereich, Küche (eingerrichtet), 4 (Schlaf-/Schrank-)Zimmer, 2 Badezimmer, 2 WCs, Atrium, Abstellraum (mit Waschmaschinen-Anschluss); Kellerabteil, 2 PKW-Abstellplätze im Freien

Komplementiert wird dieses exklusive Angebot durch die gemeinschaftliche Nutzung von Garten, Fahrrad- und Trockenraum sowie **zwei eigene PKW-Stellplätze**, die bereits im Kaufpreis inkludiert sind.

Diese Immobilie ist ein seltenes Statement für anspruchsvolles Wohnen, das **Tradition und architektonische Individualität perfekt in Einklang** bringt.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <1.500m

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.