EXPOSÉ

Objektnummer O2100165428 · Stand 19.11.2026



Stilvoller Bungalow in bevorzugter Lage – ganztags Sonne und Panonarama- Bergblick

5023 Salzburg

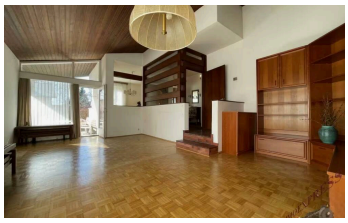
ZU VERKAUFEN

1.350.000 €

Wohn-/Nutzfläche	152 m²
Grundstück	1.198 m²
Badezimmer	2
Baujahr	1967 + 1993
Objektart	Bungalow
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100165428









BESCHREIBUNG

Charmanter Bungalow – Rückzugsort in Bestlage – stilvoll – in traumhafter Ortsrandlage von Salzburg

Inmitten einer der schönsten Wohngegenden am Rande von Salzburg erwartet Sie dieser sonnenverwöhnte Bungalow – ein Ort, an dem Ruhe, Komfort und naturnahe Lebensqualität perfekt harmonieren.

Auf einer Ebene wohnen, großzügig leben, die Aussicht und Natur genießen – Erholung pur für Körper, Geist und Seele. Die lichtdurchfluteten Räume mit ganztägiger Sonneneinstrahlung und der weitläufige Garten mit atemberaubendem Blick auf die Salzburger Bergwelt, umgeben von viel Natur, machen dieses Objekt zu einer echten Rarität. Hier genießen Sie pure Erholung in unmittelbarer Nähe zur Altstadt von Salzburg.

Dieser Bungalow hat eine Größe von **152 m²** Wohnnutzfläche und kann komplett alleine, mit Familie oder mit einer Einliegerwohnung bewohnt werden. Der Bungalow verfügt über 2 Bäder (mit Badewanne, Dusche und WC), ein Gäste-WC, Abstellräume, 2 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, 2 Küchen, großzügige Kellerräume mit Waschküche und zusätzlicher Dusche, einen Holzlagerraum für die Holzheizung, ein Gartenhäuschen, 2 Garagen (jeweils 30 m²) und 3 Terrassen (für Sonne und Schatten).

Der Architektenbungalow wurde 1967 errichtet und befindet sich in einem guten Zustand. 1993 wurde der Bungalow um einen Zubau erweitert, der als separate Wohneinheit mit eigenem Eingang und eigener Terrasse genutzt werden kann – aber nicht zwingend muss. Der Bungalow verfügt über **Vollwärmeschutz**, **Kunststoffisolierglasfenster** sowie eine **neue Dacheindeckung** aus dem Jahr 2023.

Highlights:

- Traumhafte Sonnenlage mit ganztägiger Besonnung
- Erhöhte Lage mit Bergblick
- Großzügiger, von der Straße uneinsehbarer Garten mit viel Privatsphäre
- Komfortables Wohnen auf einer Ebene mit durchdachter Raumaufteilung
- 1 Wohneinheit oder 2 Wohneinheiten/Einliegerwohnung mit eigenem Eingang möglich
- Ruhige, aber dennoch zentrale Lage mit perfekter Infrastruktur
- Anrainerstraße – kein Durchgangsverkehr
- Vollwärmeschutz
- Kunststoffisolierfenster
- Neue Dacheindeckung (2023)
- Marmor im Eingangsbereich
- Hochwertige Naturholzböden
- Begehbarer Dachboden

Nebenkostenübersicht:

- **3,5%** Grunderwerbsteuer
- **1,1%** Eintragungsgebühr
  (sofern die gesetzlich geforderten Voraussetzungen vorliegen

– dies ist mit der finanzierenden Bank bzw. dem Vertragserrichter abzuklären, kann die Eintragungsgebühr entfallen)

- **3,0% + 20% USt.** Maklerprovision
- **1,5% + 20% USt.** ca. Vertragserrichtungsgebühr *(Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis)*

Kaufpreis:
1.350.000,00 Euro - VB - Verhandlungsbasis

Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).

AUSSTATTUNG

Abstellraum · barrierefrei · Fernblick · Kabel/Sat-TV · Keller · teilmöbliert · vollerschlossen

WEITERE DETAILS

Bezirk	**Salzburg**
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	**100 €**
Monatliche Heizkosten	**250 €**
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	**100 €**
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	**350 €**
Käuferprovision	**3 %**
Hinweise zu den Preisen	**Verhandlungsbasis**
Wohnfläche	**152 m²**

IHR ANSPRECHPARTNER

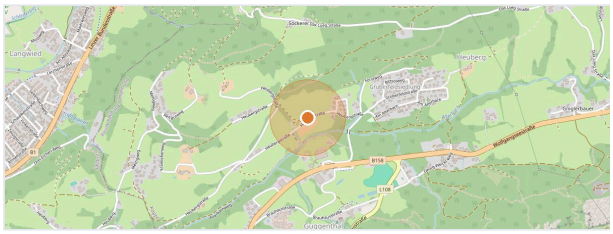


Josef Mayer
Mobil: +43 676 54 50 754
E-Mail: j.mayer@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Online ansehen: https://immo.express/?p=290503