**PROPERTY EXPOSÉ**

Property ID O2100165428 · As of 23.11.2026



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

5023 Salzburg

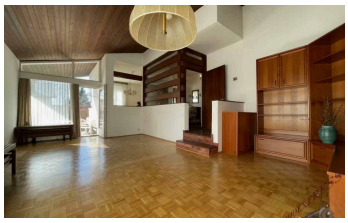
FOR SALE

## 1.350.000 €

| | |
|---|---|
| Living/usable area | 152 m² |
| Plot | 1.198 m² |
| Bathrooms | 2 |
| Year built | 1967 + 1993 |
| Property type | Bungalow |
| Offer | For sale |
| Property ID | O2100165428 |









## DESCRIPTION

**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**

*The full description is available online (QR code).*

## FEATURES

Storeroom · Barrier-free · Panoramic View · Cable/Satellite TV · Basement · Partly furnished · Fully developed

## FURTHER DETAILS

| | |
|---|---|
| District | **Salzburg** |
| Monthly Service Charges | **100 €** |
| Monthly Heating Costs | **250 €** |
| Operational Service Charges excl. VAT | **100 €** |
| Monthly Costs excl. VAT | **350 €** |
| Buyer's Commission | **3 %** |
| Prices Remark | **Negotiable** |
| Living Area | **152 m²** |

## YOUR CONTACT

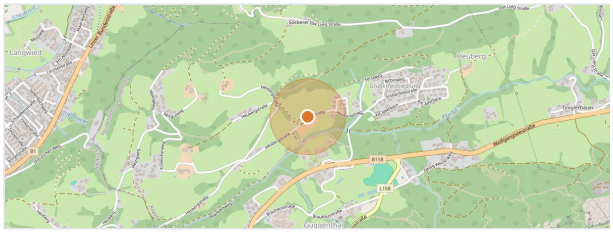


**Josef Mayer**
Mobile: +43 676 54 50 754
Email: j.mayer@immo.express

VIEW ONLINE

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

## LOCATION



Map data © OpenStreetMap contributors

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only. View online: https://immo.express/en/en/?p=290503