EXPOSÉ

Referencia O2100165428 · Fecha 23.11.2026



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

5023 Salzburg

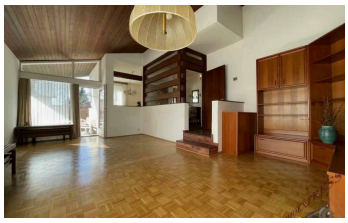
EN VENTA

1.350.000 €

Superficie	152 m²
Terreno	1.198 m²
Baños	2
Año de construcción	1967 + 1993
Tipo de inmueble	Bungaló
Oferta	En venta
Referencia	O2100165428









DESCRIPCIÓN

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

La descripción completa está disponible en línea (código QR).

EQUIPAMIENTO

Trastero · Sin barreras arquitectónicas · Vistas panorámicas · Televisión por cable/satélite · Sótano · Parcialmente amueblado · Totalmente urbanizado

MÁS DETALLES

Distrito	**Salzburg**
Gastos de comunidad mensuales	**100 €**
Gastos mensuales de calefacción	**250 €**
Gastos de explotación sin IVA	**100 €**
Gastos mensuales sin IVA	**350 €**
Comisión del comprador	**3 %**
Observaciones sobre el precio	**Negociable**
Superficie habitable	**152 m²**

SU CONTACTO

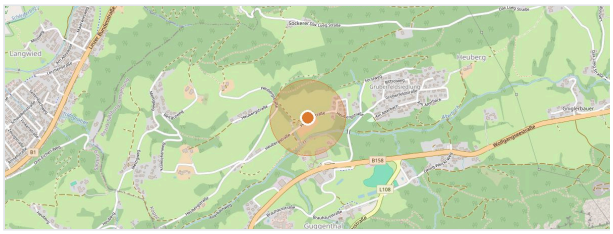


Josef Mayer
Móvil: +43 676 54 50 754
Correo: j.mayer@immo.express

VER EN LÍNEA

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

UBICACIÓN



Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario. Ver en línea: https://immo.express/es/es/?p=290503