

Exposé

Penthouse in Salzburg

**PENTHOUSE der Extraklasse – auf über 300 m²
Nutzfläche. PURE FREIHEIT auf 143 m² XXL-
Dachterrasse.**



Objekt-Nr. OM-412923

Penthouse

Verkauf: **815.000 €**

Ansprechpartner:
Tatiana Steinberger

Österreich
5020 Salzburg
Salzburg
Österreich

Baujahr	2007	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	300,00 m ²	Tiefgaragenplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	5
Hausgeld mtl.	592 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI/PRIVATVERKAUF

Penthouse der Extraklasse – Raum, Stil & eine unvergleichliche Preisvorteilsstruktur

Weitere Details, Kontaktdaten und zusätzliche Informationen finden Sie auf unserer Website unter :

<https://ixweb.at/traumwohnung/>

Tel.: +43 670 40 88 99 4

E-Mail: penthouse.stadt.salzburg@ixweb.at

Absolutes Highlight: Sensationellen Top-Preis plus bis zu

6% Ersparnis auf die Kaufnebenkosten.

Profitieren Sie von einer außergewöhnlich günstigen Kaufgelegenheit, wie man sie bei hochwertigen Immobilien kaum findet.

Dieses außergewöhnliche Penthouse vereint Luxus, Freiheit und ein Investment, das in dieser Form kaum zu finden ist. Auf über 300 m² Gesamtfläche entfaltet sich ein Wohnerlebnis, das selbst anspruchsvollste Erwartungen übertrifft. Die spektakuläre 143 m² große Dachterrasse mit Süd-, Südost- und Südwestausrichtung bietet ein Refugium zwischen Himmel und Alpenpanorama – mit Patio-Lounge, liebevoller Begrünung, Solarbewässerung und stilvoller Beleuchtung.

Zwei Tiefgaragenplätze und bis zu fünf Gästeparkplätze direkt am Gebäude unterstreichen die Großzügigkeit dieses Angebots. Die flexible Raumgestaltung macht das Penthouse gleichermaßen ideal für Familien, Paare, Singles oder als repräsentativen Standort für Ordination, Kanzlei oder modernes Business.

ECKDATEN

Wohnfläche: ca. 130 m²/Nutzfläche über 300 m²

XXL-Terrasse mit Garten: ca. 144 m² (Süd-/SO-/SW-Ausrichtung)

Zimmer: 3+2 Emporen

Badezimmer: 2

WC: 2

Tiefgarage: 2 Stellplätze (ca. 30 m²)

Besucherparkplätze: 3+

Standort: 5020 Salzburg (Liefering II)

Kellerraum: ca. 10 m² (beheizt, mit Fenster und Strom)

Raumhöhe: bis zu 4 Meter.

Bauweise: massiv

Ausstattung: hochwertig, teilmöbliert

Heizung: Fußbodenheizung

Böden: Fliesen, Parkett, Naturstein

Fenster: Kunststoff, weiß, mit Rollläden

RAUMAUFTEILUNG

Wohn-/Essbereich mit offener Küche: ca. 51 m²

Schlafzimmer 1 (Elternzimmer): ca. 26,85 m² inkl. Garderobe & Büro, Empore ca. 5 m²

Badezimmer 1: ca. 11 m², Whirlpool-Badewanne (XXL), Doppelwaschbecken (Jado), Panorama-Ausblick

Schlafzimmer 2: ca. 12,3 m² (Bibliothek/Kinder-/Gästezimmer), Empore ca. 5 m²

Badezimmer 2: ca. 3,4 m² mit Dusche und WC

Gäste-WC: ca. 2,5 m², mit Fenster

Diele: ca. 12,4 m²

Abstellraum/Waschküche: ca. 4,55 m² mit Fenster und WM-Anschluss

Podest Hausstiege: ca. 6 m² mit 2 Fenster

ZUSÄTZLICHE ANNEHMLICHKEITEN

Beheizter Fahrradraum im Haus

Carport für Fahrräder im Außenbereich

Gemeinschaftliche Waschküche im Keller

Kinderspielplatz mit Schaukeln direkt am Haus

Bonus bei der Ausstattung (Details in der Beschreibung)

BESONDERHEITEN DER TERRASSE

Die XXL-Dachterrasse erstreckt sich über ca. 144 m² und bietet mehrere Bereiche für maximale Entspannung. Sie ist perfekt nach Süd, Südost und Südwest ausgerichtet und lädt ein zum Sonnenbaden, Outdoor-Dining oder gemütlichen Lounge-Abenden. Die Terrasse ist liebevoll gestaltet mit immergrünen Pflanzen, Blumen, Wiese, Patio-Lounge, Außenbeleuchtung, Steckdosen, Verglasung und automatischem Gardena-Beregnungssystem.

Alle Zimmer haben direkten Zugang zur Terrasse, sodass Sie den Außenbereich vom Südost- bis Südwestteil entlang genießen können.

Die ca. 144 m² große Dachterrasse ist ein absolutes Highlight:

Südost-Bereich: Morgenblick auf Gaisberg und Maria Plain

Südwest-Bereich: perfekt für Abendessen oder Partys

Individuell gestalteter Dachgarten mit immergrünen Bäumen, Kräutern, Sträuchern und mehrjährigen Blumen

Technik: Nachtbeleuchtung, Steckdosen, Bewässerungssystem

Elektrische Rollos mit Fernbedienung in den anderen Räumen

Terrasse mit teilweiser Verglasung

Elektrische Sonnenmarkise

Drei miteinander verbundene Bereiche mit freiem Südost- und Südwest-Ausblick

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

ENERGIE & HEIZUNG

HWB (kWh/m²/Jahr): 34

HWB Energieklasse: B

fGEE: 0,65

fGEE Energieklasse: A+

Heizwärmebedarf (HWB) A+ 30,00 kWh/(m²·a)

Energietyp: Niedrigenergiehaus

Energieträger: Pellets, Solar

Heizungsart: Fußbodenheizung

BETRIEBSKOSTEN / LAUFENDE KOSTEN & RÜCKLAGEN

Derzeitige laufende Kosten für Wohnung und 2 Tiefgaragenplätze: € 623,17

Wohnung:

Rücklagen allgemein (0% USt.): € 122,43

Betriebskosten: (exkl. 10% USt.): € 243,21

Betriebskosten Heizung (exkl. 20% USt.): € 81,14

Betriebskosten Wasser (exkl. 10% USt.): € 94,87

Gesamt inkl. Umsatzsteuer: € 591,69

Je Tiefgaragenplatz:

Rücklagen allgemein (0% USt.): € 4,65

Betriebskosten: (exkl. 10% USt.): € 9,24

Gesamt inkl. Umsatzsteuer je TG Platz: € 15,74

Lage

Erleben Sie die perfekte Symbiose aus ruhiger Naturkulisse, urbaner Nähe und exklusiver Wohnqualität im idyllischen Salzburger Stadtteil Liefering. Nur wenige Gehminuten trennen dieses Penthouse vom Naherholungsgebiet rund um den Salzachsee – ein Paradies für Spaziergänge, Joggingrunden, Wassersport oder entspannte Stunden mit der Familie.

Die Lage überzeugt durch urbanen Komfort, hervorragende Infrastruktur und beste Verkehrsanbindung: Flughafen und historische Altstadt sind in wenigen Minuten erreichbar – perfekt für Menschen, die Kultur, Mobilität und Lebensqualität auf höchstem Niveau schätzen.

Die Anbindung ist herausragend: Öffentliche Verkehrsmittel, ein hervorragend ausgebautes Radwegenetz sowie zwei Autobahnanschlüsse sind in rund fünf Minuten erreichbar. Der Salzburger Flughafen ist nur ca. zehn Minuten entfernt – ideal für Vielreisende oder internationale Gäste. Auch die berühmte Salzburger Altstadt mit ihrer historischen Architektur, Kultur, Gastronomie und Shoppingvielfalt ist in wenigen Minuten erreichbar.

Für Familien besonders wertvoll: Kindergarten, Volksschule, Ärzte, Supermärkte, Banken und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Nähe.

Das Objekt befindet sich im obersten Geschoss eines architektonisch anspruchsvollen Hauses mit nur sieben Wohneinheiten am Ende einer ruhigen Sackgasse. Die Kombination aus Privatsphäre, stilvoller Nachbarschaft und absoluter Ruhe schafft ein Wohnambiente, das seinesgleichen sucht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



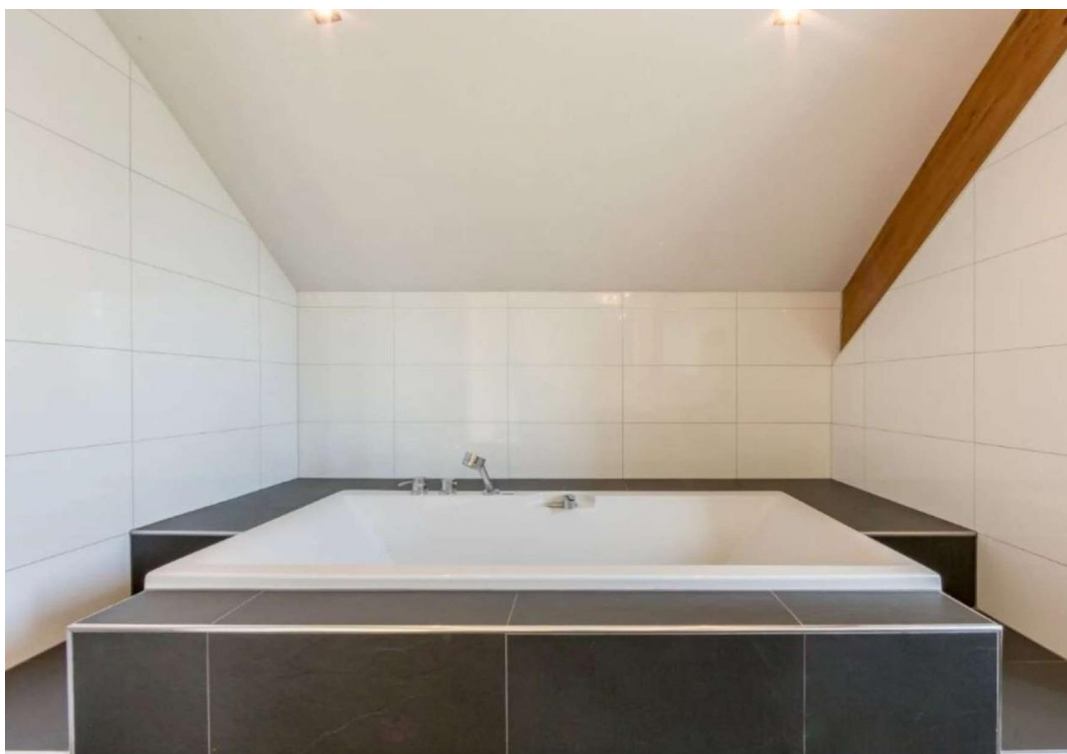
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



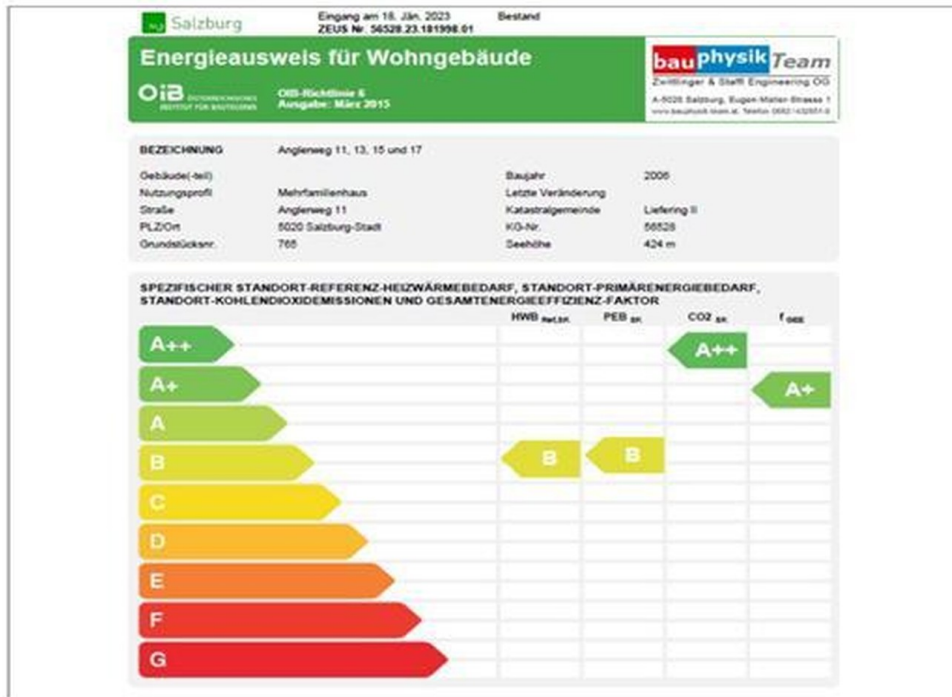
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

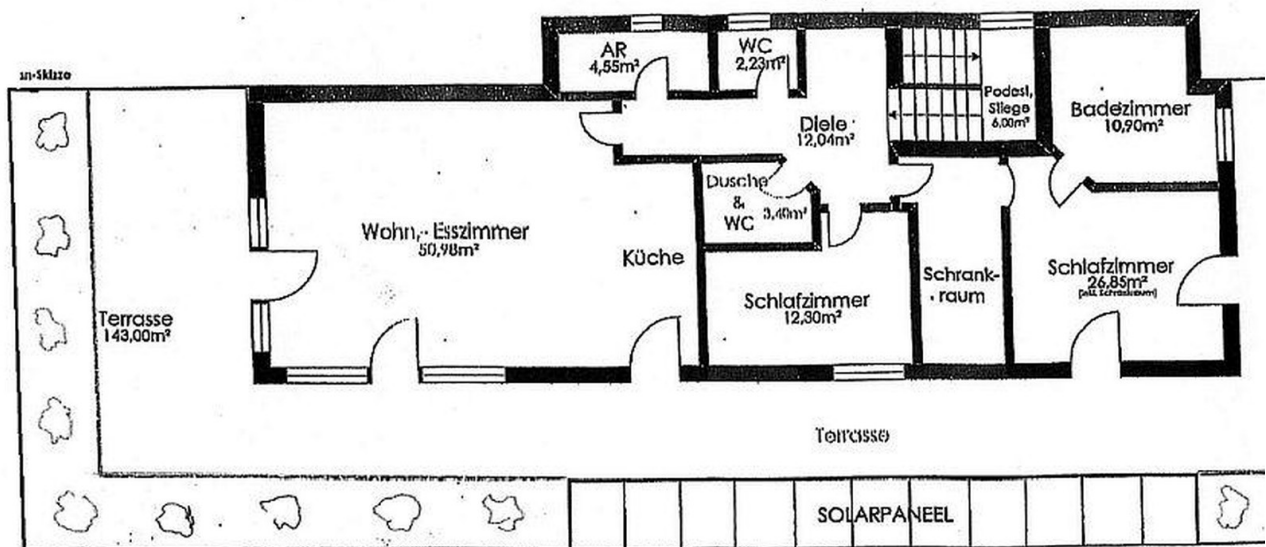
ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis vom 18.01.2023 wurde uns zur Verfügung gestellt, nachstehend sind die zusammenfassenden Seiten abgebildet.



Exposé - Galerie

Penthouse



1:10 Maßstab
Angaben sind ca. Angaben