

"landLIEBEstadtSBG"



Bild 1 Dachterrasse ETW 5020 Salzburg

Objektnummer: 1626_27923

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	ca. 2022
Wohnfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

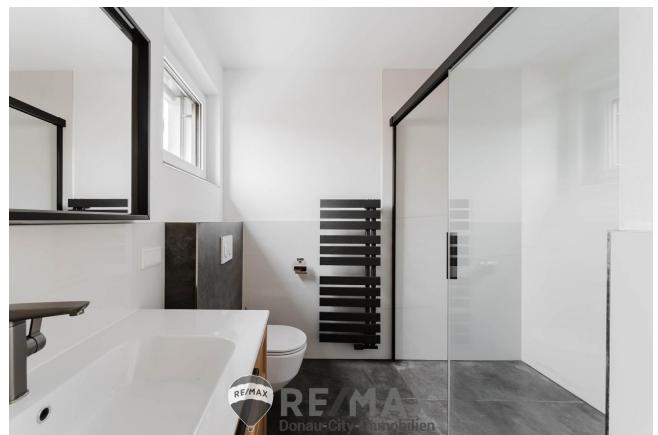
Ihr Ansprechpartner



Richard Fetscher, MBA

RE/MAX Elite
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

H +43 660 23 53 922







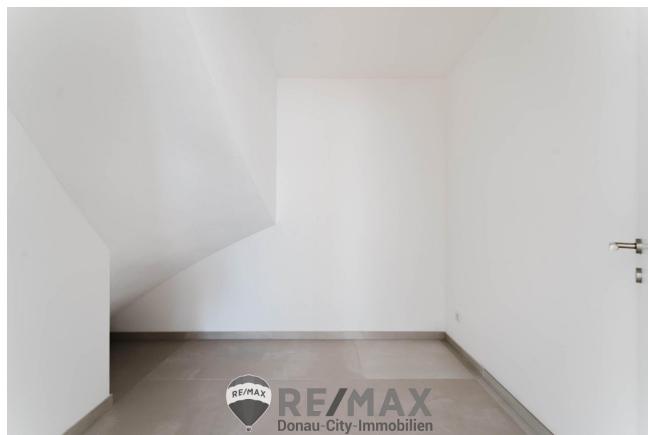
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

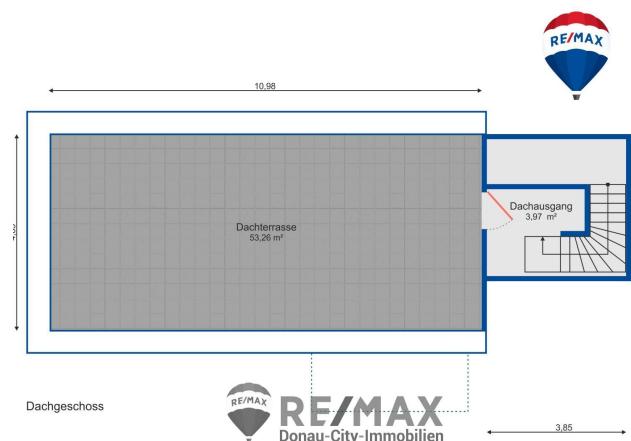


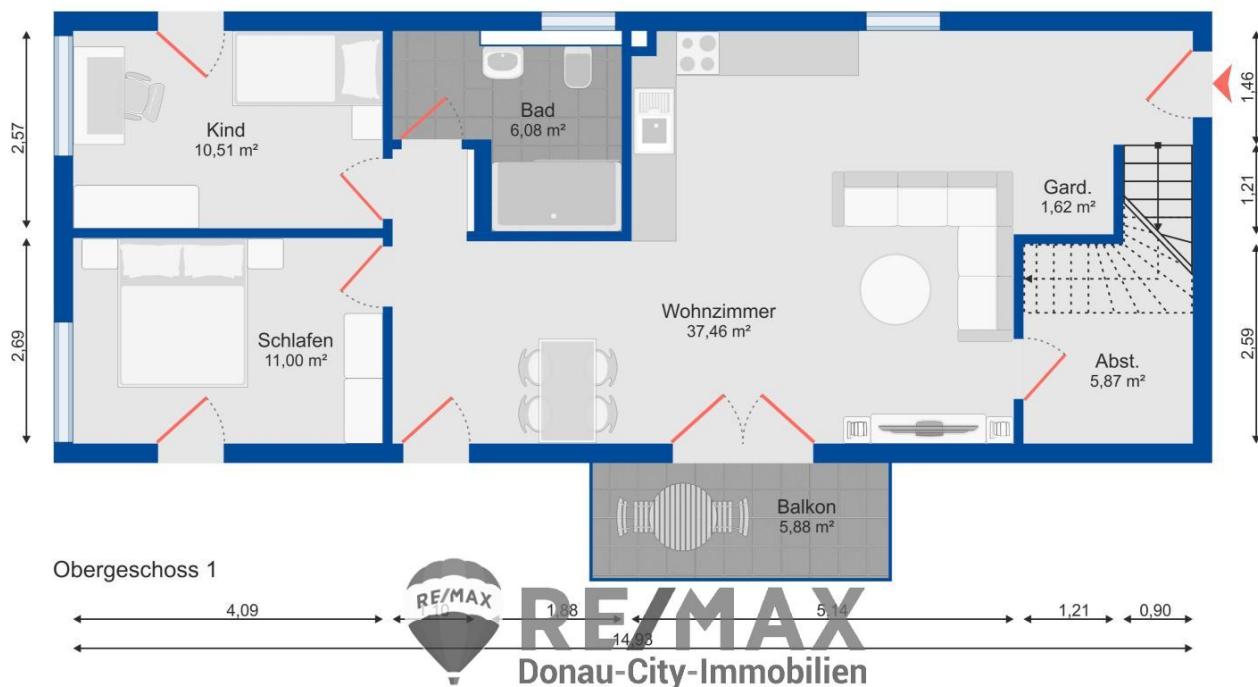
RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX
Donau-City-Immobilien







WIR FEIERN
25 Jahre
RE/MAX®
Donau-City-Immobilien

ERFOLG DURCH VERTRAUEN !
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

Moderne Eleganz über den Dächern Salzburgs

3-4 Zimmer-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse in exklusiver Ruhelage

Ein Zuhause, das Architektur, Komfort und Atmosphäre vereint – in dieser neuwertigen 3-Zimmer-Wohnung mit privater Dachterrasse erwartet dich modernes Wohnen auf höchstem Niveau. In einem stilvollen Wohnhaus mit nur vier Einheiten, errichtet im Jahr 2022, trifft durchdachtes Design auf hochwertige Ausstattung und ein Lebensgefühl, das selten geworden ist: urban, ruhig und lichtdurchflutet.

Raum für Leben – mit Blick ins Weite

Auf rund 76 m² Wohnfläche bietet diese Wohnung einen harmonischen Grundriss mit offenem Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmern, Bad, Abstellraum und Balkon.

Der großzügige Wohnraum mit moderner Küche und Zugang zum Balkon bildet das Herzstück des Zshauses – hier verschmelzen Kochen, Genießen und Entspannen zu einem fließenden Erlebnis.

Ein Highlight: die über eine private Innentreppe erreichbare Dachterrasse mit beeindruckenden 53 m² – ein Ort für Sonnenaufgänge, Sommerabende und freie Gedanken über den Dächern der Stadt.

Für zusätzlichen Freiraum bietet der Grundriss die Option eines vierten Zimmers, ideal als Büro oder Gästezimmer.

Ausstattung & Highlights

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Balkonzugang
- Private Dachterrasse (53,26 m²) mit Stiegenhauszugang
- Elektronisches Türöffnungssystem mit Kamera
- Elektrische Raffstores in der gesamten Wohnung
- Fußbodenheizung mit effizienter Luft-Wärmepumpe
- Hochwertige Parkettböden & 120x120 cm Feinsteinfliesen
- Gepflegter Eingangsbereich & großzügiges Stiegenhaus
- Photovoltaikanlage am Gebäude
- Kellerabteil (ca. 3 m²)
- Zwei optionale PKW Stellplätze
- Energieausweis: HWB 32 kWh/m²a | fGEE 0,62 (Klasse A)
- Nicht vermietet, sofort verfügbar

Lage – urban, ruhig und perfekt angebunden

Die Wohnung liegt in der Matzenkopfgasse im beliebten Stadtteil Maxglan, einem Ort, der städtisches Leben mit ruhiger Wohnatmosphäre verbindet.

Hier genießt man kurze Wege in alle Richtungen:

- Supermärkte (Billa, Hofer, Lidl) – nur 2–4 Minuten mit dem Auto oder 10 Minuten zu Fuß.
- EUROPARK Salzburg – eines der größten Einkaufszentren Österreichs, nur 5 Minuten entfernt.
- Red Bull Arena & Trainingszentrum – in unmittelbarer Nähe.
- Bushaltestelle „Matzenkopfgasse“ – wenige Schritte vom Haus, direkte Verbindung ins Stadtzentrum.
- S-Bahn Taxham / Aiglhof – 5 Minuten Fahrzeit, mit direkter Anbindung zum Hauptbahnhof.
- Autobahn A1 (Salzburg Mitte) – in ca. 5 Minuten erreichbar.
- Flughafen Salzburg (W. A. Mozart) – nur rund 7 Minuten entfernt.

Trotz der hervorragenden Anbindung bietet die Matzenkopfgasse ein ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld mit Einfamilienhäusern und kleinen Wohnanlagen. Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie Sportmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung – ideal für alle, die Ruhe und Lebensqualität mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Fakten – Im Überblick

Wohnfläche 76 m²

Zimmer 3 (Option auf 4)

Balkon 5,88 m²

Dachterrasse 53,26 m² (privat)

Baujahr 2022

Stockwerk 1. OG (oberste Etage)

Lift Nein

Heizung Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung

Energieklasse A

Kellerabteil ca. 3 m²

Stellplätze optional (1 überdacht, 1 frei)

Verfügbarkeit sofort

Richtpreis: € 649.000,-*)

*)Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 129.800,--/monatlich € 2.596,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 32.0
edarf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwB
ärmebedarf:
Faktor Gesa 0.62
mtenergieeffi
zienz:
Klasse A+
Faktor Gesa
mtenergieeffi
zienz: