

## "landLIEBEstadtSBG"



Bild 1 Dachterrasse ETW 5020 Salzburg

**Objektnummer: 1626\_27923**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

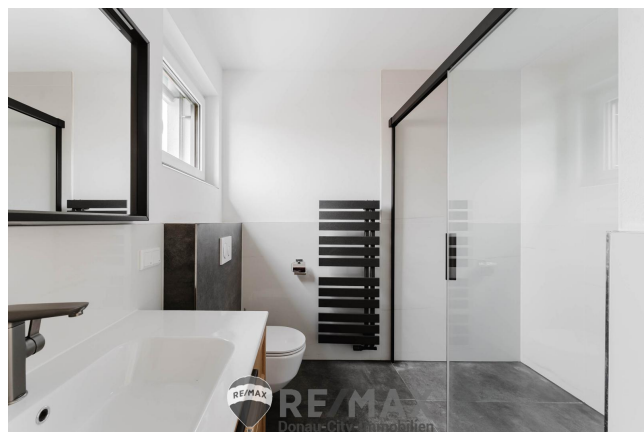
## Ihr Ansprechpartner



**Richard Fetscher, MBA**

RE/MAX Elite  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

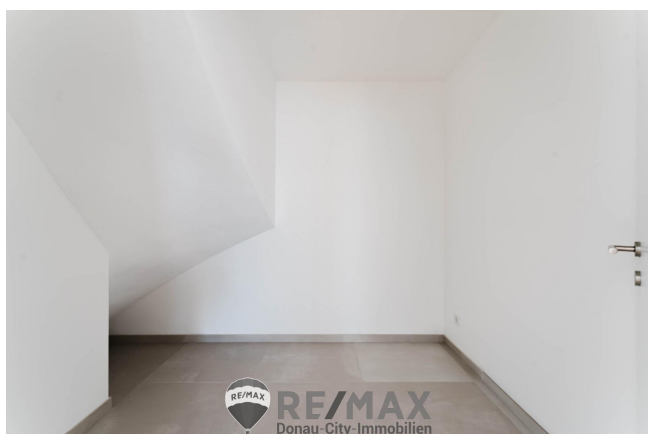
H +43 660 23 53 922



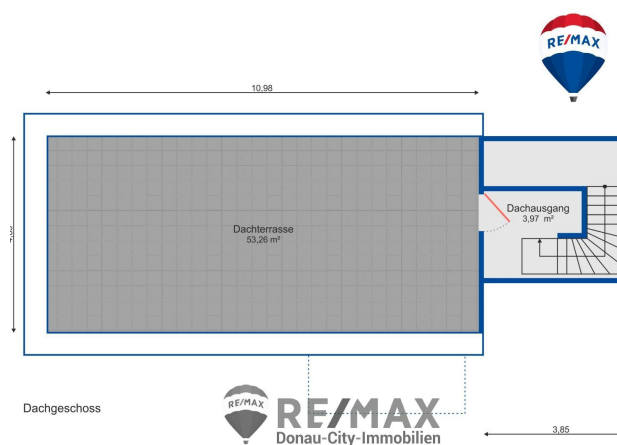


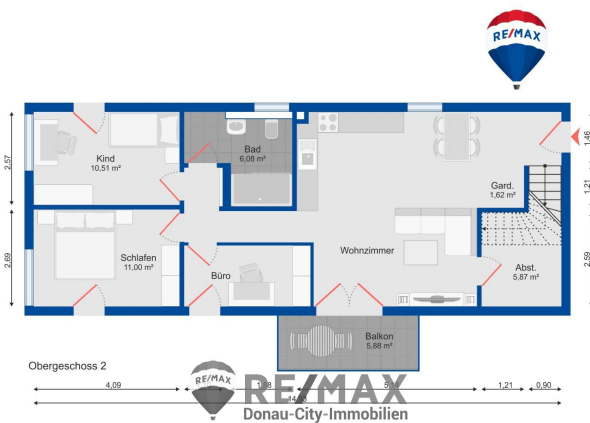
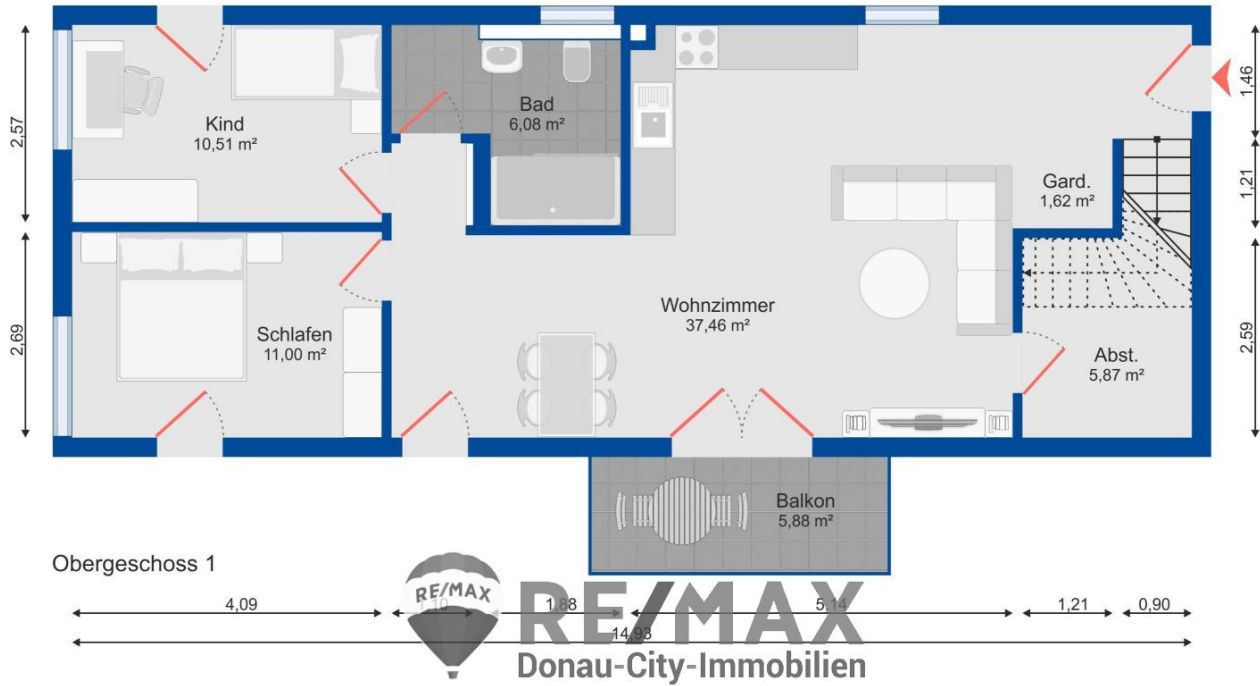












WIR FEIERN

**25 Jahre**  
RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

ERFOLG DURCH VERTRAUEN!





# 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 m<sup>2</sup> 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 Zuhauses – hier verschmelzen Kochen, Genießen und Entspannen zu einem fließenden Erlebnis.

Ein Highlight: die über eine private Innentreppe erreichbare Dachterrasse mit beeindruckenden 53 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>) mit Stiegenhauszugang
- Elektronisches Türöffnungssystem mit Kamera
- Elektrische Raffstores in der gesamten Wohnung
- Fußbodenheizung mit effizienter Luft-Wärmepumpe
- Hochwertige Parkettböden & 120×120 cm Feinsteinfliesen
- Gepflegter Eingangsbereich & großzügiges Stiegenhaus
- Photovoltaikanlage am Gebäude
- Kellerabteil (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- Zwei optionale PKW Stellplätze
- Energieausweis: HWB 32 kWh/m<sup>2</sup>a | 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 m<sup>2</sup>

Zimmer 3 (Option auf 4)

Balkon 5,88 m<sup>2</sup>

Dachterrasse 53,26 m<sup>2</sup> (privat)

Baujahr 2022

Stockwerk 1. OG (oberste Etage)

Lift Nein

Heizung Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung

Energieklasse A

Kellerabteil ca. 3 m<sup>2</sup>

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: