

## **Exklusive Garten-Maisonettewohnung in Salzburg-Josefiau**



Wohn- und Essbereich EG

**Objektnummer: 2782\_2006**

**Eine Immobilie von RE/MAX Family in Straßwalchen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 2015
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	19,13 m²
<b>Keller:</b>	3,51 m²
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

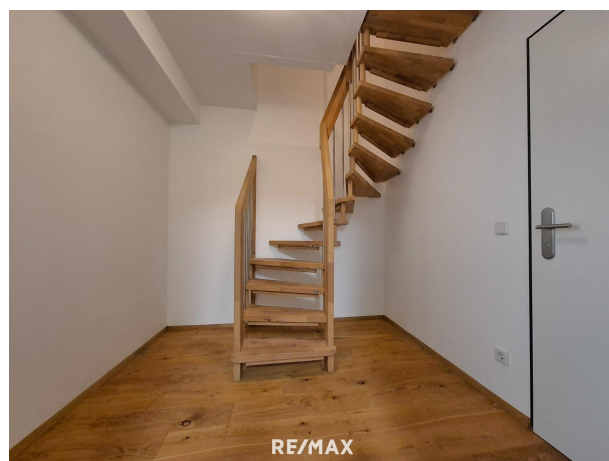
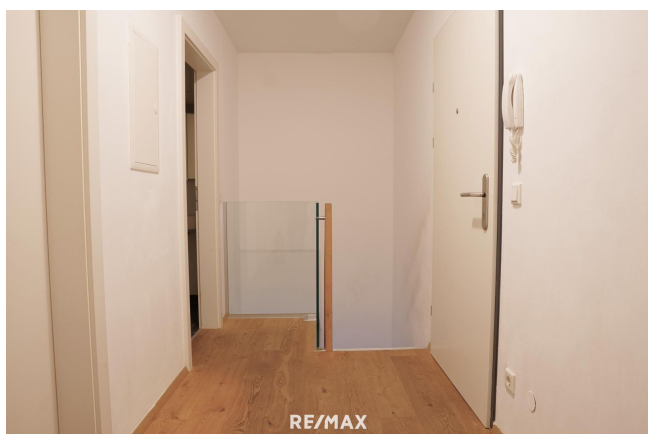


**Rosina Maria Riess**

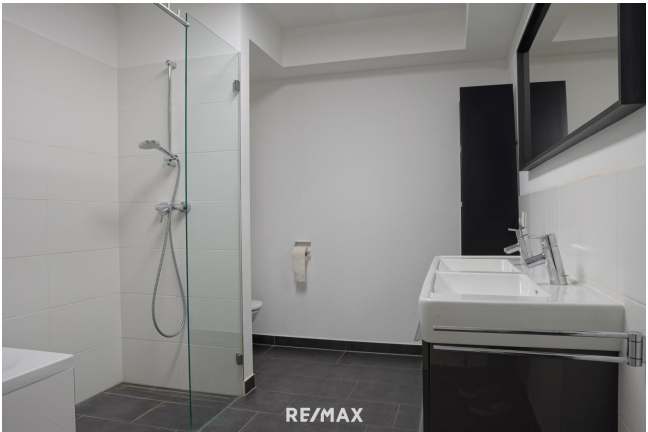






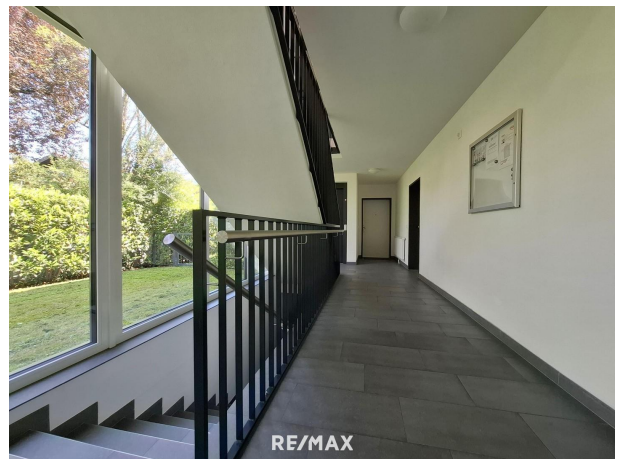




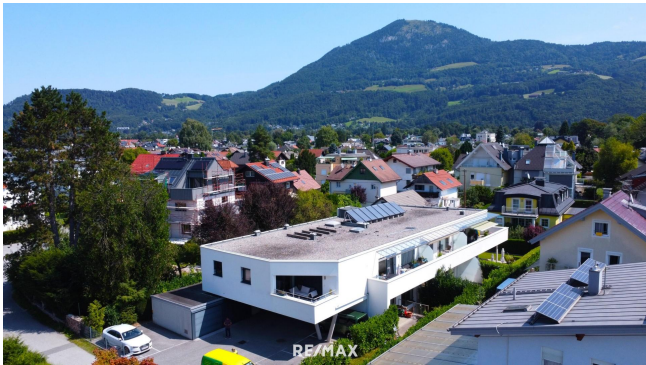












## Objektbeschreibung

Inmitten einer ruhigen Siedlungslage in Salzburg-Josefiau befindet sich diese hochwertige Garten-Maisonettewohnung in einem modernen Wohngebäude aus dem Jahr 2015. Die Immobilie umfasst nur sieben Wohneinheiten und bietet ein angenehmes, privates Wohnumfeld in begehrter Lage – ideal für alle, die urbanes Leben mit Ruhe und Komfort verbinden möchten.

Die Maisonette erstreckt sich über zwei Etagen und bietet mit rund 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem privaten Garten samt Terrasse ein großzügiges, modernes Wohngefühl. Ein Personenlift ermöglicht einen komfortablen Zugang sowohl ins Erd- als auch ins Untergeschoss. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein Eingangsbereich mit Platz für Garderobe, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie der offene, ca. 36m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich. Im Erdgeschoss kann entsprechend der ursprünglichen Planung durch Abtrennung ein Schlafzimmer hergestellt werden. Bodentiefe Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre und öffnen den Blick auf die ca. 9,67m<sup>2</sup> große Terrasse und den ca. 19m<sup>2</sup> großen Garten mit Südausrichtung – Ihre persönliche grüne Oase mitten in der Stadt. Ein praktischer Abstellraum anschließend zur Küche und die elegante Innentreppe ins Untergeschoss runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Das Untergeschoss bietet weitere Highlights: Ein geräumiger Vorraum führt in einen großzügigen Raum mit ca. 33,8m<sup>2</sup> sowie in ein komfortables und geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss. Ein Kellerabteil mit ca. 3,5m<sup>2</sup> ergänzt dieses attraktive Angebot. Der PKW Außenstellplatz ist für € 20.000.- verpflichtend zu erwerben.

Die Highlights im Überblick:

- Modernes Gebäude aus 2015
- Wohngebäude mit nur sieben Wohneinheiten in ruhiger Siedlungslage
- Top-Lage in Salzburg-Josefiau
- Garten-Maisonettewohnung
- ca. 101m<sup>2</sup> Wohnfläche ( Wohnfläche EG: ca. 49,51m<sup>2</sup>; Wohnfläche UG: ca. 51,34m<sup>2</sup>)
- Hochwertige Ausstattung (z.B. Echtholzparkettböden, Raffstore)
- Personenlift
- Terrasse: ca. 9,67m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 3,51m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: ca. 19,13m<sup>2</sup>
- Parkplatz für € 20.000.- verpflichtend zu erwerben

Die Wohnung befindet sich im charmanten Stadtteil Josefiau – einer der gefragtesten Wohnlagen Salzburgs. Eingebettet in eine ruhige Siedlung mit gepflegter Nachbarschaft überzeugt die Lage durch ihre perfekte Kombination aus städtischem Komfort, hoher Lebensqualität und naturnahem Wohnen. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen, kleinteiligen Bebauung mit viel Grün, charmanten Einfamilienhäusern und modernen



Wohnanlagen. Trotz der ruhigen Atmosphäre profitieren Sie hier von einer ausgezeichneten Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Cafés, Restaurants sowie medizinische Einrichtungen. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Alpenstraße – eine der wichtigsten Verkehrsadern Salzburgs – ist nur wenige Minuten entfernt. Von hier aus gelangen Sie schnell ins Stadtzentrum oder Richtung Süden. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, ebenso wie S-Bahn-Stationen in Aigen oder Herrnau, die eine zügige Anbindung an das gesamte Stadtgebiet ermöglichen. Für Naturliebhaber bietet die Lage ebenfalls viele Vorteile: Die Salzach und ihre begleitenden Grünzonen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Auch das Naherholungsgebiet Hellbrunn mit seinen weitläufigen Parks, dem Zoo und dem Schloss liegt nur wenige Minuten entfernt.

Die Wohnlage vereint damit alles, was modernes und zugleich entspanntes Wohnen in Salzburg ausmacht: eine ruhige, grüne Wohnlage, kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens und eine ideale Anbindung an das städtische Leben.

HINWEIS: Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Marktwert-Check gefällt? Gerne sind wir auch Ihnen beim Verkauf oder der Vermietung Ihrer Immobilie behilflich.