

## **Zweitwohnsitzmöglichkeit am Professorfeld: Atemberaubende Kulisse trifft Luxusimmobilie**



Drohnenansicht des Gebäudes

**Objektnummer: 3806\_385**

**Eine Immobilie von RE/MAX Premium Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5023 Guggenthal
Baujahr:	ca. 2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,31 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	81,50 m <sup>2</sup>
Keller:	10,19 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 46,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	1.290.000,00 €

### Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner





RE/MAX



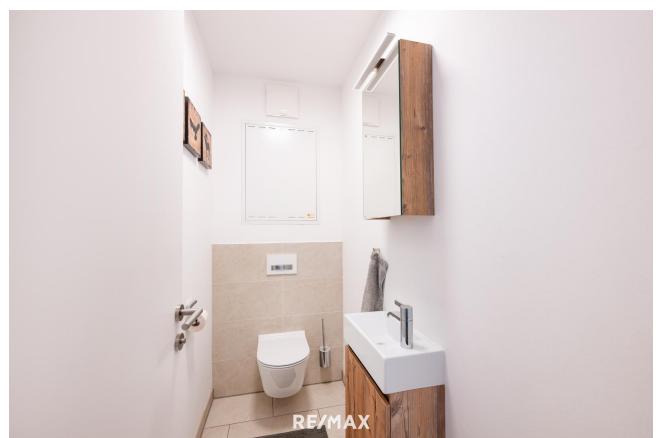
RE/MAX

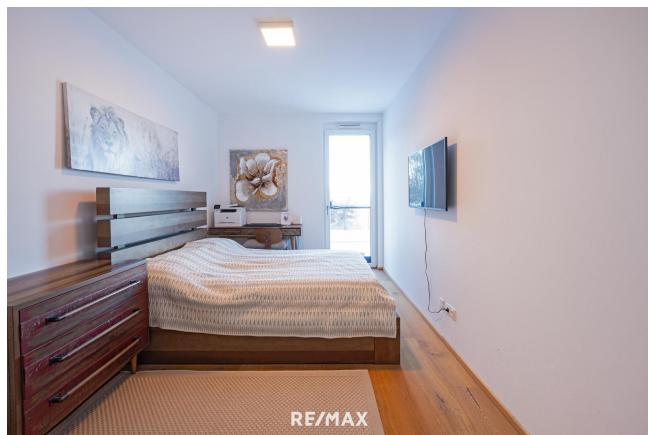


RE/MAX



RE/MAX







# Objektbeschreibung

Salzburg/Professorfeld: Traumhaft schöne Maisonette über zwei Ebenen – außergewöhnliche Außenflächen, 2 Terrassen & Balkon

Diese Maisonette ist ein Glücksgriff: zwei Ebenen, drei Schlafzimmer, drei Freiflächen – in begehrter Lage am Professorfeld in Salzburg. Mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> bietet sie ein klares, modernes Raumkonzept mit viel Licht, Privatsphäre und stilvoller Ausstattung.

2019 errichtet, verbindet die Wohnung architektonische Klarheit mit hochwertiger Technik. Großzügige Fensterflächen, ein überdachter Balkon, eine ca. 33 m<sup>2</sup> große beheizbare Dachterrasse mit steuerbarer Überdachung und ein Garten mit ca. 82 m<sup>2</sup> Garten sowie einer angrenzenden Terrasse mit ca. 29 m<sup>2</sup> erweitern den Wohnraum spürbar nach außen.

Das untere Geschoss dient als ruhige Privatzone mit drei Schlafzimmern, zwei stilvollen Bädern und einem separaten WC – alle Schlafräume mit direktem Gartenzugang. Ob Rückzug, Homeoffice oder Gäste – hier lässt sich vieles umsetzen.

Oben öffnet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Designküche und direktem Ausgang zu einer Terrasse sowie einem Balkon. Die durchdachte Ausstattung reicht von Neff-Geräten bis zum Weinkühlschrank.

Die Lage am Professorfeld – im gut angebundenen Guggenthal – bietet eine seltene Kombination: ruhig, grün, infrastrukturell stark. Supermärkte, Schulen, Kindergarten, Bus und Bahn sind in wenigen Minuten erreichbar. Ideal für Familien, Berufstätige oder alle, die etwas Besonderes suchen.

Besonderheit: Die Liegenschaft befindet sich weder in einer Zweitwohnungsbeschränkungsgemeinde noch in einem Zweitwohnungsbeschränkungsgebiet. Ebenfalls ist laut Flächenwidmungsplan keine Randlinie in lila Farbe um den entsprechenden Widmungsbereich vorhanden – das schafft zusätzliche Flexibilität bei der Nutzung.

Sie sind neugierig geworden und wollen mehr erfahren? Prima.

Gerne senden wir Ihnen mehr Details zu diesem Objekt zu. Einfach Ihre Daten vollständig im Kontaktformular angeben, abschicken und schon erhalten Sie digital ein ausführliches Exposé in Ihrem Posteingang. Ihre Daten sind selbstverständlich vertraulich.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir schriftliche Anfragen bzw. Abstimmungen zum Besichtigungstermin nur mit vollständigem Namen, Adresse, E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Bitte nehmen Sie zur Besichtigung einen Lichtbildausweis mit. Selbstverständlich werden Ihre

Daten vertraulich behandelt.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAAG) hin. Gerne werden wir vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAAG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) auffordern. Wenn Kaufvertrag/Mietvertrag nicht zustande kommen, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei.

Tipp: Nur auf [www.remax.at](http://www.remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig.