HISTORY | Villa | MORZG

Objektnummer: 438

Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH

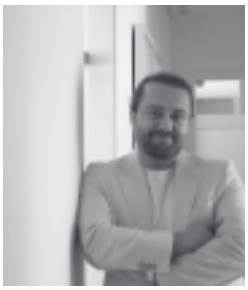
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1914
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	199,00 m²
Zimmer:	7
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Keller:	67,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 325,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,46
Kaufpreis:	3.350.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Siawash Fazlali, MSc

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH
Fürbergstraße 42A
5020 Salzburg

T +43 662 83310233

Objektbeschreibung

Diese exklusive Liegenschaft im traditionsreichen Stadtteil Morzg vereint Historie, Eleganz und eine unvergleichliche Lage, die selbst höchste Ansprüche erfüllt. Das 1.448 m² große Grundstück bietet mit 199 m² Wohnfläche und einer weitläufigen Gartenfläche Raum für private Entfaltung und eine Lebensqualität, die man in der Nähe zur Stadt Salzburg selten findet. Das Anwesen liegt direkt bei Schloss Hellbrunn und begeistert durch seine ruhige, grüne Umgebung mit Blick auf die umliegenden Berge, Felder und Wälder.

Das 1913 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus strahlt den Charme vergangener Zeiten aus. Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit eleganten Parkett- und Korkböden schaffen ein behagliches Ambiente, während die Kachelöfen im Wohn- und Essbereich für eine gemütliche Wohnatmosphäre sorgen. Das Raumkonzept ist durchdacht: Im Erdgeschoss erwarten Sie eine großzügige Küche, ein Wohnzimmer mit Bibliotheksbereich und ein Speisezimmer – ideal für Familienleben oder gesellige Abende. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein Bad sowie ein Balkon mit herrlicher Aussicht. Das teilweise ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere Wohnräume sowie ein zusätzliches Bad und schafft somit vielseitige Möglichkeiten für Gäste oder ein Homeoffice.

Neben dem Wohnhaus vervollständigen ein straßenseitiger Holzschuppen mit Betonfundament, ein Carport für zwei Autos und ein charmantes Gartenhaus das Gesamtbild und unterstreichen den ländlichen Charme des Anwesens. Die Lage könnte nicht besser sein: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung in die Stadt Salzburg sind nur wenige Minuten entfernt.

Diese Immobilie bietet ein unvergleichliches Potenzial, um als privates Wohnanwesen genutzt zu werden. Die naturverbundene Lage, das historische Ambiente und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit im Herzen von Salzburg, die sowohl als Rückzugsort als auch als repräsentatives Investment höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Bei den gegenständlichen Bildern im Exposé handelt es sich um virtuelles Homestaging und entspricht daher nicht 100% der Realität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <3.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap