

## Villenprojekt Morzg



Visualisierung Außenansicht

**Objektnummer: 513/2783**

**Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

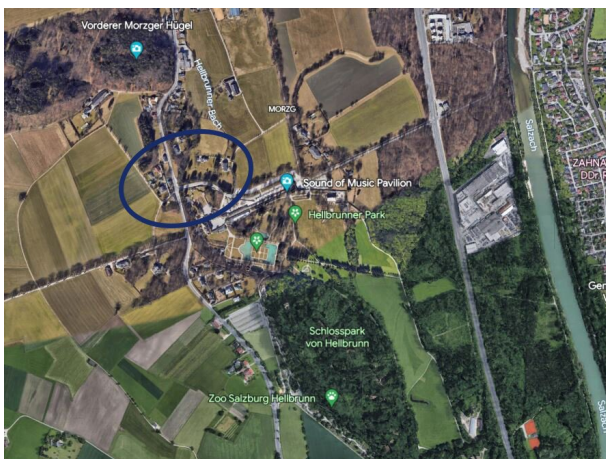


### **Dr. Berndt KRETSCHMER**

Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH  
Joseph-Messner-Straße 8-14  
5020 Salzburg

T +43 662 65 85-110

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Die angebotene Villen-Parzelle befindet sich in einer besten ebenen Wohnlagen Salzburgs, nur einen Steinwurf vom Renaissance-Schloss Hellbrunn und dem Richtung Untersberg vorgelagerten Naturpark entfernt. Bauplätze dieser Qualität sind in Salzburg äußerst rar.

Sowohl die Salzburger Innenstadt, der Tiergarten und die Gemeinde Anif samt Autobahn (Salzburg-Süd) sind auf kurzem Wege zu erreichen.

Über die nahe Keltenallee sind die benachbarten Stadtteile Leopoldskron und Gneis schnell erreicht, über die Hellbrunner Allee ist die Salzburger Altstadt verkehrsfrei mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar - beide Alleen sind als Naturdenkmäler geschützt. Der öffentliche Bus befindet sich in unmittelbarer Nähe. (Haltestelle ‚Schloss Hellbrunn‘).

In einer verkehrsfreien Sackgasse (Privatstraße) gelegen, zeichnet sich das Umfeld des Bauplatzes durch eine besonders lockere Bebauung und gehobene Nachbarschaft aus. Der freie Blick auf die südwestlich vorgelagerten Grünareale bis zum Untersberg ist unverbaubar.

Auf dem Grundstück wurde von einem namhaften Salzburger Architekten eine zeitlose, zweigeschossige Neubauvilla mit großzügiger Unterkellerung entworfen und zur Baureife gebracht. Die oberirdische Wohnfläche beträgt über 200 m<sup>2</sup> zuzüglich einem über 120 m<sup>2</sup> großen Kellergeschoss, das für einen Vollausbau (Fitness, Wellness, Weinkeller) konzipiert ist.

Ebenso verfügt das geplante Haus über ein geräumiges Doppel-Carport und ist die Situierung eines großen Swimmingpools (siehe Visualisierung) möglich.

Die vorhandene Planung kann verwendet werden und ist im Kaufpreis inkludiert. Für die Umsetzung des Neubaus kann auf Wunsch der Kontakt zu qualifizierten Baufirmen und Professionisten hergestellt werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <3.500m

Klinik <2.500m





**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.