

# **Wohnen am Hirschengrün in Salzburg - 136,91m<sup>2</sup> Atelier im EG/ TOP 02**



**Objektnummer: 6244/305**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Elisabethstraße 7
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	2
Keller:	5,60 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	1.150.044,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels

T +43 69910639105





# Objektbeschreibung

## ***Hochwertiger Wohnraum in Holz-Hybridbauweise***

Am Hirschengrün wohnt man eingebettet in ein durchdachtes Areal mit Hotel, Gastronomie, Garten und Büros. In allen Facetten wird auf Design, Nachhaltigkeit, Qualität und das gute Leben geachtet.

Das **moderne Wohnkonzept in nachhaltiger Holz-Hybridbauweise** schafft einen attraktiven Lebensraum mit **insgesamt 40 Wohneinheiten, zwei Ateliers** auf 6 Geschosse und **einer gemeinsamen Tiefgarage mit 42 Stellplätzen** - allesamt mit Vorsehung für E-Mobility - auf zwei Kellergeschosse. Je nach Bedarf sind unterschiedliche **Wohnungsgrößen von 45m<sup>2</sup> bis 145m<sup>2</sup>** verfügbar.

Pro Wohnung ist ein Tiefgaragenplatz reserviert. Die Kosten pro Tiefgaragenplatz betragen € 35.000,- Diese sind im Wohnungspreis nicht inkludiert!

Gewohnt wird im nachhaltigen und qualitativ hochwertigen **Holz-Hybrid-Bau, den man an Wänden und Decken spüren und sehen kann**. Das verwendete Holz stammt dabei aus nahegelegenen Wäldern. Auch die Nutzung der Hotelinfrastruktur, wie die Bar und das Frühstück, ein Restaurant und ein Café mit Terrasse im Erdgeschoss, ist eine Besonderheit des Projekts. Ein bunter Garten mit Gemüsebeeten und Spiel Landschaft liegt hier zu Füßen.

Das **Büro im Erdgeschoss mit 136,91m<sup>2</sup>**, ist hell und lichtdurchflutet und entspricht mit einer klar und zweckmäßig durchdachten Raumordnung den Voraussetzungen für ein Gastronomiegewerbe. **Eine Loggia mit 8,39m<sup>2</sup> und ein Kellerabteil mit 5,60m<sup>2</sup> sind inklusive!**

Ein großer Raum mit Eingangsportal, einem Vorraum, zwei Besprechungsräumen, zwei WCs und zwei Abstellräumen bilden das Büro, das sich auf den bunten Garten und die Straßenseite ausrichtet. Erweitere den Eingangsbereich und biete deinen Gästen Erholung mit einem Blick in den Garten mit Gemüsebeeten, Blumen und Spiellandschaften.

*Diese Wohnung wird entgegen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung im Edelrohbau an den Eigentümer übergeben!*

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und stehen für ein persönliches Beratungsgespräch gerne zur Verfügung!

**Kontakt Daten: Beate Raspotnig, [br@eurea.at](mailto:br@eurea.at), 0699/ 10 442 343 & Oliver Gassenbauer, [og@eurea.at](mailto:og@eurea.at), 0699/10 639 105**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Beate Raspotnig & Oliver Gassenbauer

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://coore-gc-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://coore-gc-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <175m

Klinik <400m

Krankenhaus <900m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <200m

Universität <800m

Höhere Schule <375m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <950m

### **Sonstige**

Bank <125m

Geldautomat <150m

Post <400m

Polizei <225m

### **Verkehr**

Bus <75m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <2.025m

Flughafen <3.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap