

**exklusive Stadtvilla in zentraler Lage - mit großem Garten  
und Zubaumöglichkeit!**



**Objektnummer: 1981**  
**Eine Immobilie von My Stars GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	245,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	426,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.790.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	8.896,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



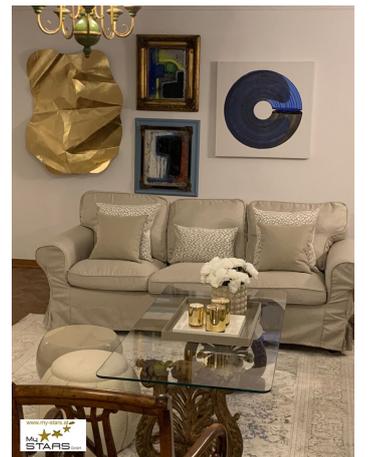
**Georg Giezinger, CPM**

My Stars GmbH, Immobilienkanzlei  
Getreidegasse 21  
5020 Salzburg



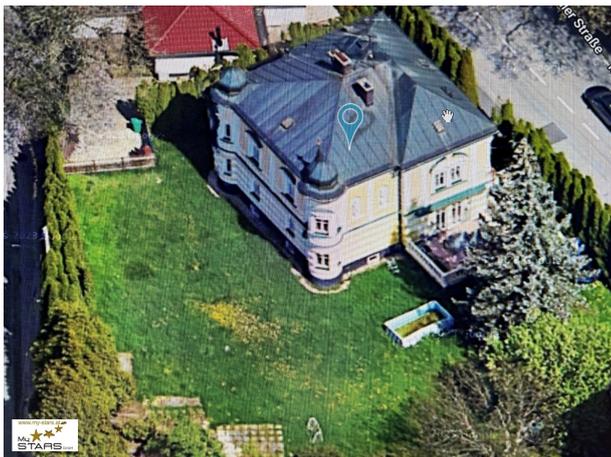














[www.my-stars.at](http://www.my-stars.at)

**M4**  
**STARS** GmbH



www.my-stars.at

My  
STARS GmbH



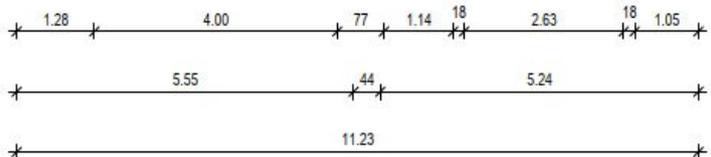
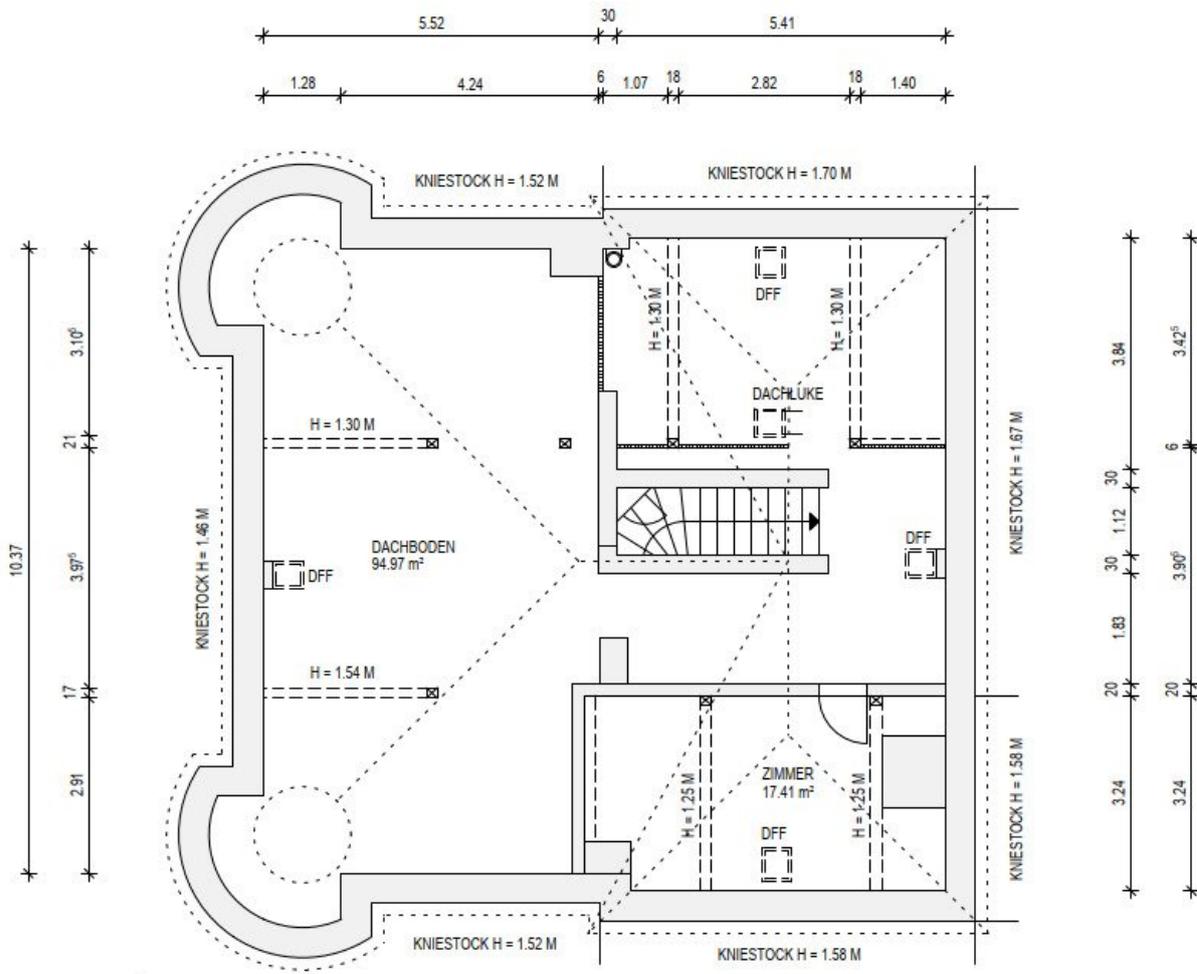
www.my-stars.at

M4  
STARS GmbH

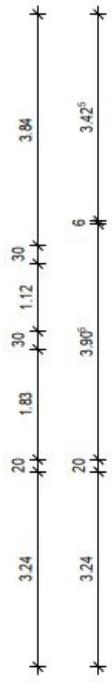


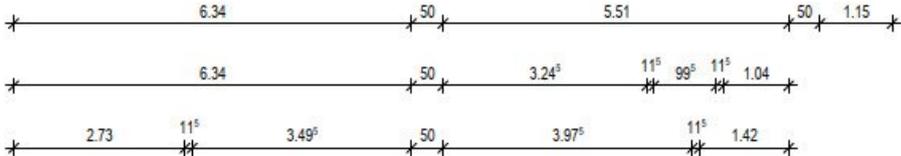
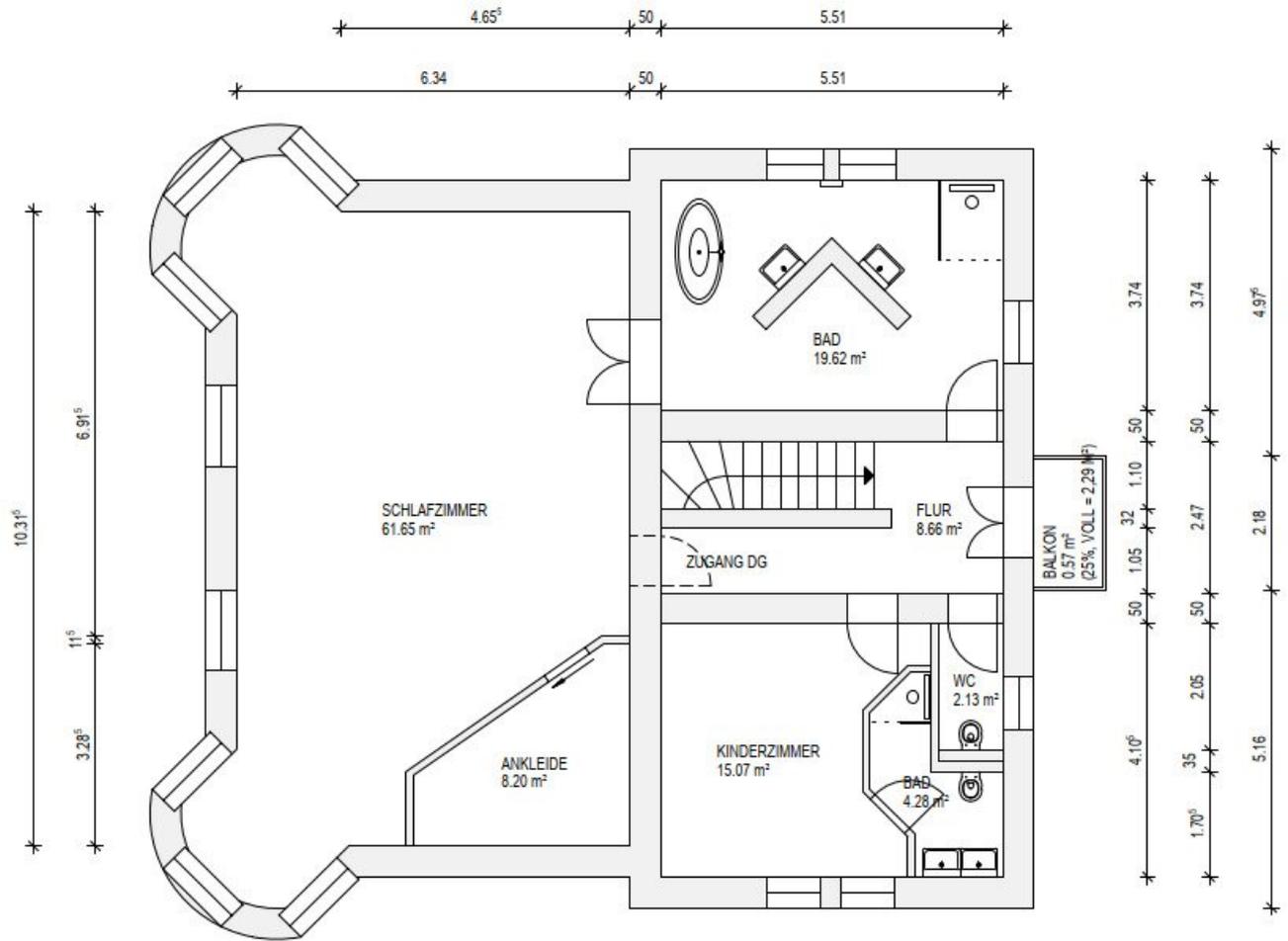
[www.my-stars.at](http://www.my-stars.at)

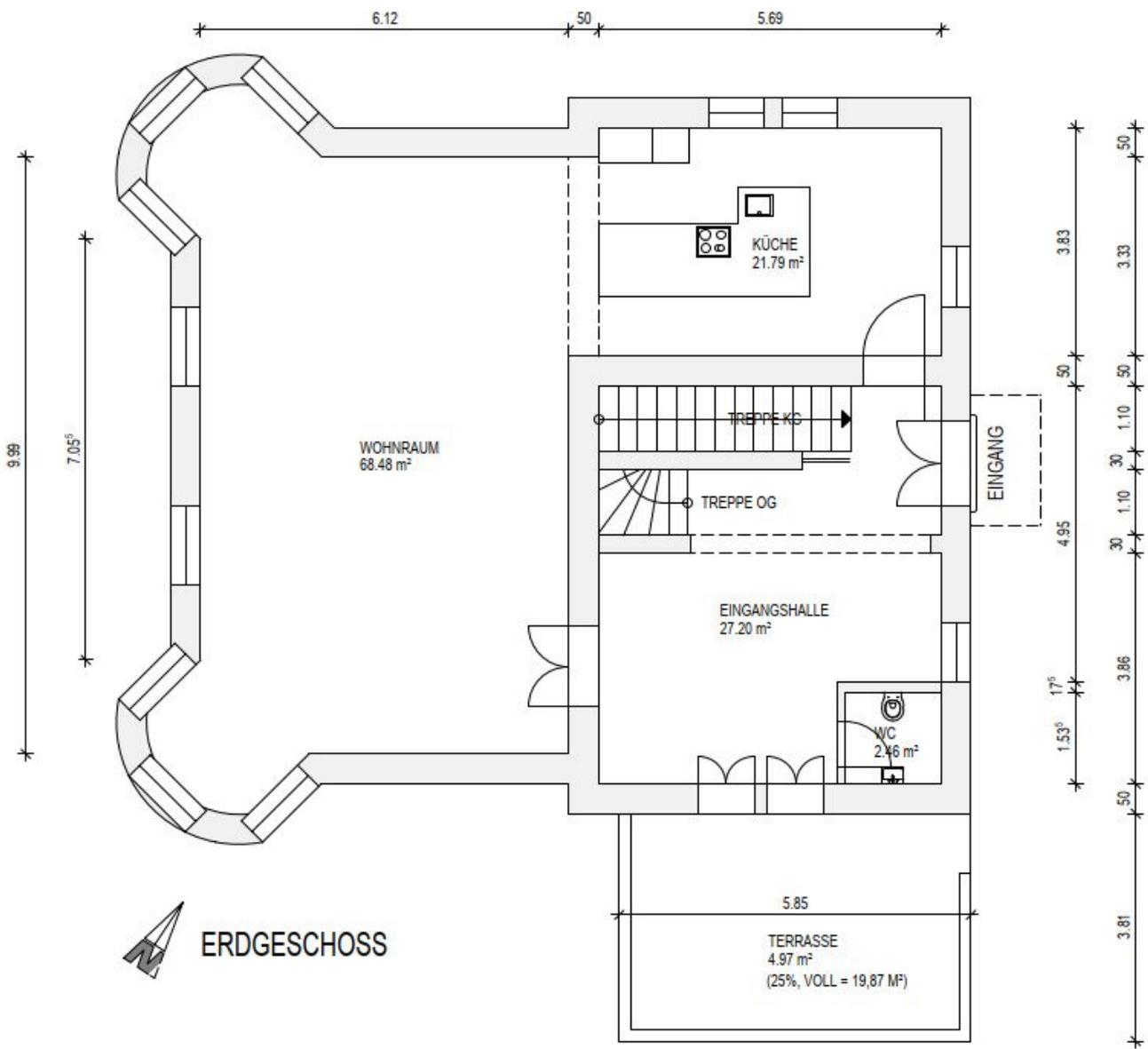
**MY STARS** GmbH



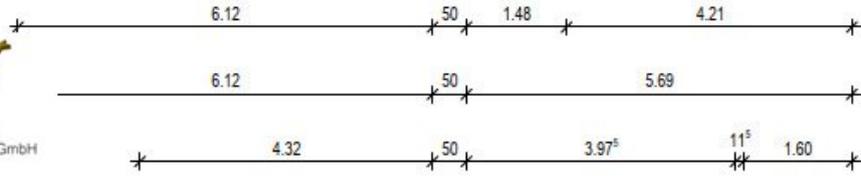
OSS

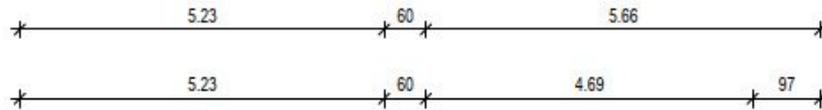
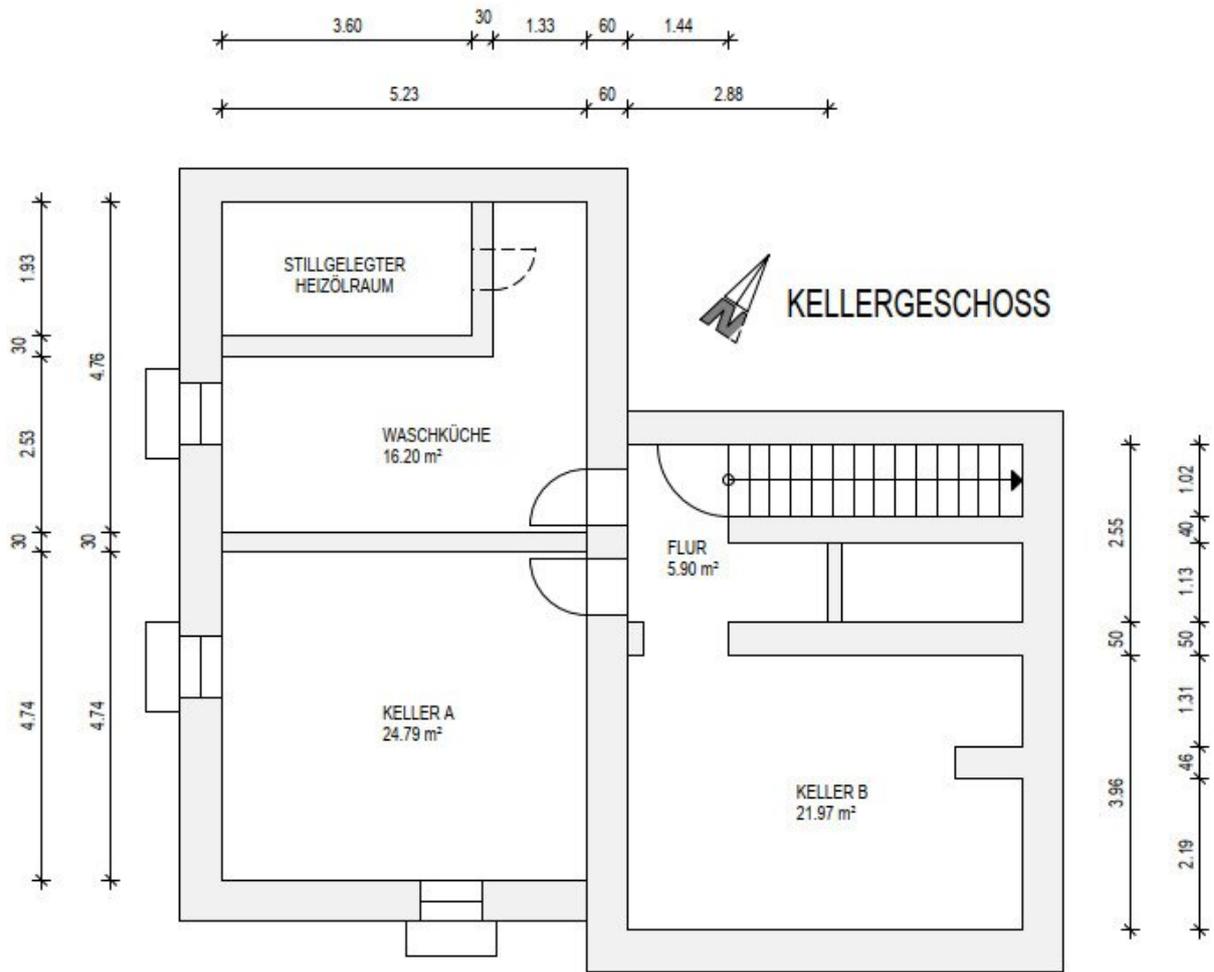






[www.my-stars.at](http://www.my-stars.at)





Studie Zubau

<b>maximal mögliche GfZ</b>	
Bauplatzfläche, Gesamtanliegen	= 3.471,00 m <sup>2</sup>
GfZ lt. Bauvorschriften	= 0,80
max. mö. GfZ	= 2.776,80 m <sup>2</sup>
Geschäftfläche vorhanden	= 188,00 m <sup>2</sup> = 2.176,80 m <sup>2</sup>
GfZ vorhanden	= 8,00% = 0,80

<b>GfZ Projekte</b>	
Bestand Platz 1 (Wohnkeller) Br. 21,0	= 188,00 m <sup>2</sup>
U-Objekt	= 188,00 m <sup>2</sup>
Bestand Platz 2 (Garage Kfz, Wohnkeller) Br. 21,0	= 289,00 m <sup>2</sup>
U-Objekt	= 289,00 m <sup>2</sup>
1. Übergang	= 144,52 m <sup>2</sup>
Übergang lt. vorl. 2.7.1.848 anrechenbar	= 0,00 m <sup>2</sup>

maximal realisierbarer Geschäftsfäche	= 2.176,80 m <sup>2</sup>
Summe Bestand	= 187,00 m <sup>2</sup>
Restfläche	= 179,76 m <sup>2</sup>

<b>Neubau</b>	
U-Objekt	= 188,00 m <sup>2</sup>
Übergang	= 91,00 m <sup>2</sup>

**2 Vollgeschosse**  
**2 Wohneinheiten, ca. 140m<sup>2</sup> WNF**  
 EG ca. 71,5m<sup>2</sup> (3 Zi)  
 OG ca. 68,5m<sup>2</sup> (2 Zi)

Lageplan

M 1:250  
 11.03.2024  
 GS / Dez. GS



www.my-stars.at



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus in der wunderschönen Stadt Salzburg! Diese einzigartige Ceconi-Villa bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und luxuriöses Leben wünschen. Mit einer beeindruckenden Wohn-Fläche von ca. 245 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf zwei Ebenen, einem ausbaubaren Dachboden von ca. 112 m<sup>2</sup>, einem großen Keller mit ca. 69 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.188 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einem tollen Ausblick auf den Untersberg.

Diese historische Villa, nahe dem Festspielhaus Salzburg, wurde ursprünglich ca. 1730 errichtet. 1888 wurde das ehemalige Herrenhaus von dem berühmten Architekten Jakob Ceconi zum jetzigen Schloß umgebaut.

Das zauberhafte Anwesen wurde 2011 generalsaniert. Die aufwendigen Stuckarbeiten im Außenbereich und die neuen maßgefertigten Kastenfenster wurden in den Originalzustand gebracht, wobei großer Wert darauf gelegt wurde, den Innenbereich den heutigen Wohnstandard anzupassen. Elektrische Leitungen, Sanitärbereich sowie die Heizung wurden erneuert.

Durch die offen gestaltete Eingangshalle gelangen sie in den großzügigen Wohnbereich mit offener Küche. Dem Stil getreu zieren auch hier der alte Ziegelboden, historisch nachgebildete Flügeltüren sowie aufwendig rekonstruierte Stuckarbeiten. Der Wohnbereich bietet ebenfalls Zugang zur charmanten ca. 5 m<sup>2</sup> Terrasse, von welcher man einen herrlichen Blick in den eigenen, großzügigen ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Garten genießen kann.

Über die stilgerechte Eichenholztreppe gelangen Sie in das Obergeschoß, wo der großzügig gestaltete Schlafraum mit Ankleide, das hochwertige Badezimmer, ausgestattet mit den einzigartigen Waschtischen, einer offen gestalteten Dusche sowie eine freistehende Badewanne zum Verweilen und Entspannen einladen. Des Weiteren befindet sich noch im Obergeschoß ein Arbeits/Kinderzimmer mit Bad sowie eine separate Toilette. Die Böden sind aus hochwertigem Parkett.

Ein weiteres Juwel ist der ursprünglich erhaltene Dachboden. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten wurde bereits ein Raum, welcher sich hervorragend als weiteres Gästezimmer oder Büro eignet, ausgebaut.

Im Kellergeschoß wurde das Gewölbe sowie die Marmorstiege und Böden freigelegt und in den Originalzustand versetzt.

Das Haus befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden von Salzburg, in der Nähe des Stadtzentrums. Die ruhige und gepflegte Nachbarschaft bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Stadtleben und ländlicher Idylle. Sie werden jeden Tag die frische Luft und die natürliche Schönheit der Umgebung genießen können.

Das Haus selbst ist ein wahres Juwel. Es wurde liebevoll gepflegt und ist in einem sehr guten Zustand. Die Dielen, Fliesen, Parkett und Steinboden verleihen dem Haus eine warme und einladende Atmosphäre. Die Zentralheizung sorgt das ganze Jahr über für eine angenehme Temperatur und die Einbauküche ist mit modernsten Geräten ausgestattet, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten.

Der Außenbereich ist ein weiteres Highlight dieses Hauses. Der Garten, der Balkon und die Terrasse bieten Ihnen die Möglichkeit, die Sonne zu genießen und sich zu entspannen. Sie können Ihre Lieben zu einem Grillabend einladen oder einfach nur die frische Luft und die schöne Aussicht auf die umliegenden Berge genießen.

Das Haus verfügt über insgesamt 2 WCs, was für eine große Familie oder für Gäste sehr praktisch ist.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe des Hauses. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie z.B. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Universitäten, höhere Schulen, Supermärkte und Bäckereien. Sie werden nie weit fahren müssen, um alles zu bekommen, was Sie brauchen.

Dieses Haus ist ideal für Familien, die ein komfortables und geräumiges Zuhause suchen, aber auch für Paare, die ein luxuriöses Leben in einer malerischen Umgebung genießen möchten. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Dieses Haus wird schnell verkauft werden, also verpassen Sie nicht die Chance, es Ihr Zuhause zu nennen und in die wundervolle Stadt Salzburg zu ziehen. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen!

Luftbild: Map data ©2019 Google

**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://my-stars.service.immo/registrieren/de) - <https://my-stars.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap