

## **Attraktive Preisreduzierung: Wohnungen mit Flair in Salzburg Süd**

**Wohnungen mit Flair in Salzburg – Elsbethen**

**Ab sofort bezugsbereit  
mit exklusiver Preisreduktion!**



**Objektnummer: 396**

**Eine Immobilie von MK Immobilientreuhänder Mustafa Korkmaz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	180,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,57
<b>Kaufpreis:</b>	491.760,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mustafa Korkmaz

MK Immobilientreuhänder Mustafa Korkmaz  
Alpenstraße 18  
5020 Salzburg

T +43 662 225311  
H +43 676 66 44 220

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

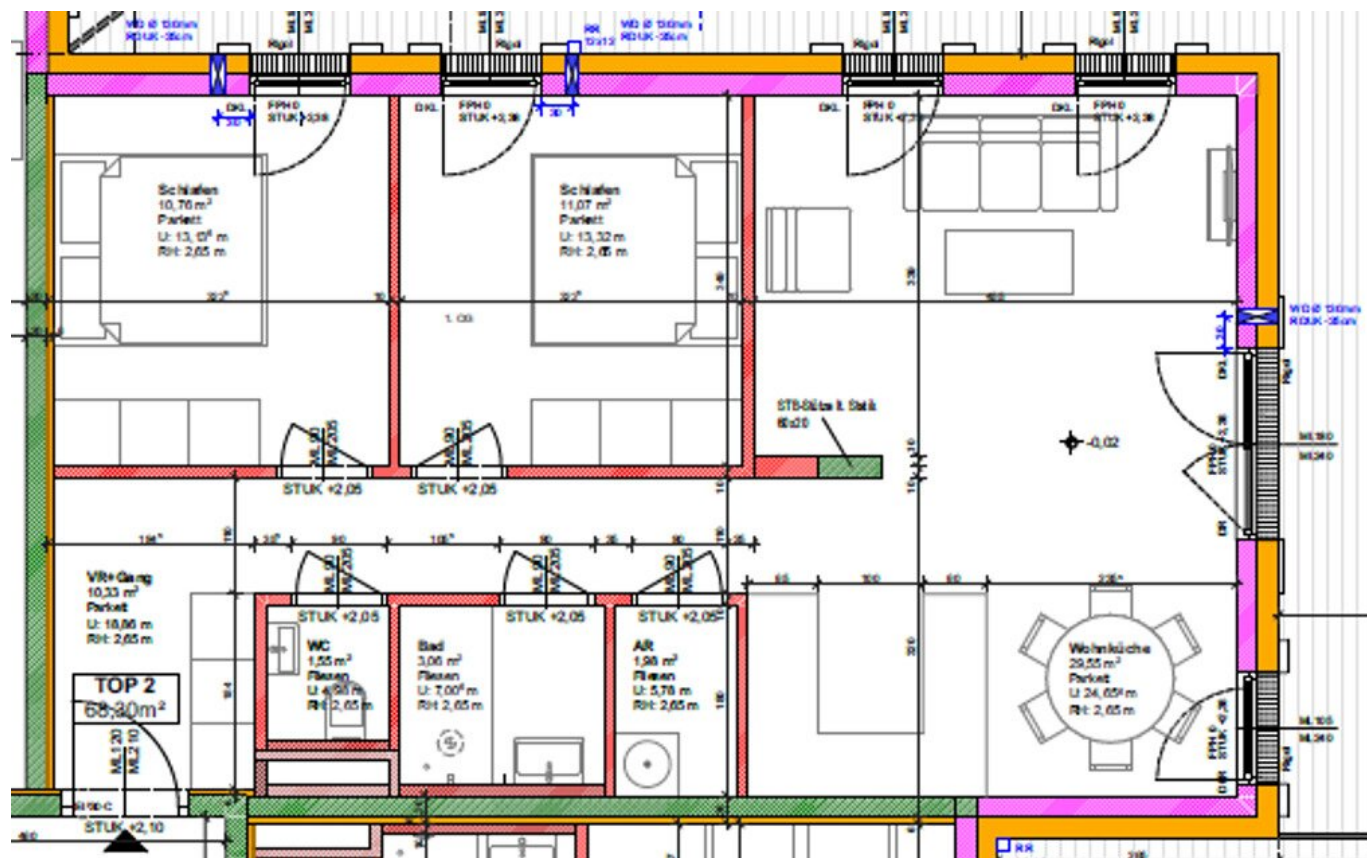


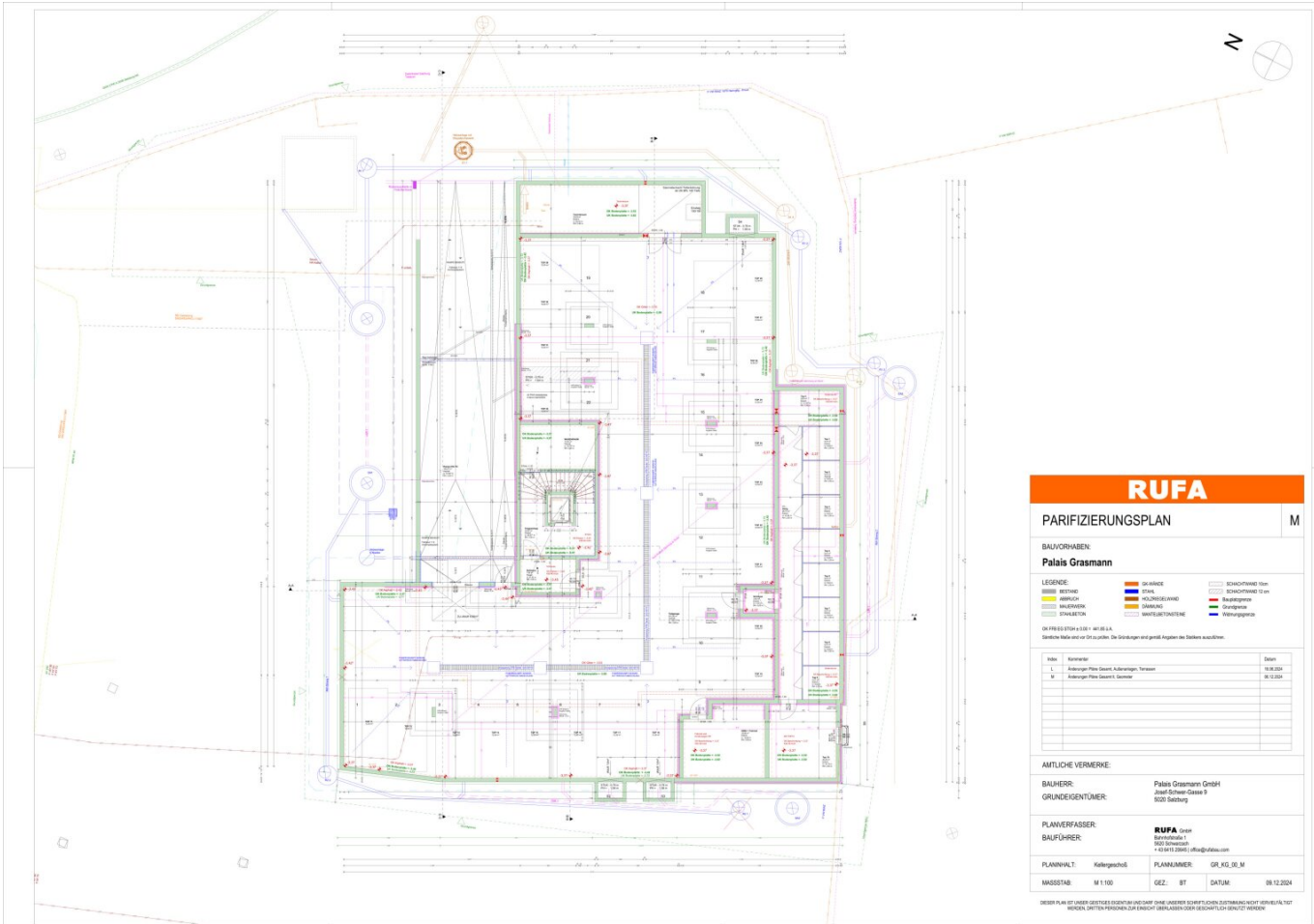












# RUFA

## PARIFIZIERUNGSPLAN M

**BALUVORHABEN:**  
**Palais Grassmann**

**LEGENDE:**

<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">■</span> GR-WÄNDE</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> WEIßER PUTZ</li> <li><span style="color: lightblue;">■</span> ANSTRICH</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> BAUSCHÜTTUNG</li> <li><span style="color: lightgrey;">■</span> STÄHLEBETON</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> STICH</li> <li><span style="color: red;">■</span> HOLZPLATTENWAND</li> <li><span style="color: purple;">■</span> STÄHLEBETON</li> <li><span style="color: green;">■</span> BAUFESTSTÄHLE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> SCHÜTTWEISE 10cm</li> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> SCHÜTTWEISE 15cm</li> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Baugrenze</li> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Grundstück</li> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Wohnungsgrenze</li> </ul>
--	--	---

GR-FRISCHSTICH 1:100 v. 04.08.14  
 Ständige Höhe und vor Ort zu prüfen. Die Zeichnungen sind gemäß Angaben der Statiker auszuführen.

Abk.	Kürzel	Datum
L	Abtragen (Hohlraum, Schichten, Versatz)	04.08.14
M	Abtragen (Hohlraum, Versatz)	04.08.14

**AUFLICHT VERMERKE:**

**BAUHERR:** Palais Grassmann GmbH  
**GRUNDEIGENTUMER:** Josef Grassmann-Gesetz 9  
 8020 Salzburg

**PLANVERFASSER:** **RUFA** GmbH  
 RUFAGasse 1  
 8020 Salzburg  
 +43 (0) 620 20001 | rufag@rufa.com

**PLANMANTL:** Kellergeschoss **PLANNUMMER:** GR\_KG\_01\_M

**MASSSTAB:** M 1:100 **GEZ:** BT **DATUM:** 09.12.2014

DRUCKEN UND MIT NEHMEN VERBREITEN DIESER PLANZEICHNUNG OHNE ZUSÄTZLICHE GENEHMIGUNG DER VERFASSERIN RUFA GMBH. SONSTIGE PERSONEN DÜRfen NICHT BEZUG NEHMEN AUF DIESE PLANZEICHNUNG.



**RUFA**

**PARIFIZIERUNGSPLAN** M

**BALUVORABEN**

**Palais Grassmann**

**LEGENDE:**

<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> GR-WANDE	<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> GR-MA	<span style="border: 1px dashed gray; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> SCHÜTTWANDE 10cm
<span style="border: 1px solid yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> WEICH-WECHSEL	<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> HOLZ-WECHSEL	<span style="border: 1px dashed gray; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> SCHÜTTWANDE 15cm
<span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> AUSBAU	<span style="border: 1px solid purple; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> STÄBE	<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Baugrenze
<span style="border: 1px solid gray; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> BAUGRENZE	<span style="border: 1px solid yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> STÄBE	<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Baugrenze
<span style="border: 1px solid gray; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> STÄBE	<span style="border: 1px solid gray; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> BAUFESTSTÄTTE	<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Baugrenze
		<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Baugrenze

GR-FREIESTUHN 4.100 x 40.00 U.A.  
 Ständige Höhe mit vor 1918 zu prüfen. Die Stützungen sind gemäß Angaben der Statik auszuführen.

Nr.	Kontext	Datum
L	Abklärung über Baust. Änderungen Vorarbeiten	18.08.2024
M	Abklärung über Baust. C. Geändert	26.12.2024

**AMTLICHE VERMERKE:**

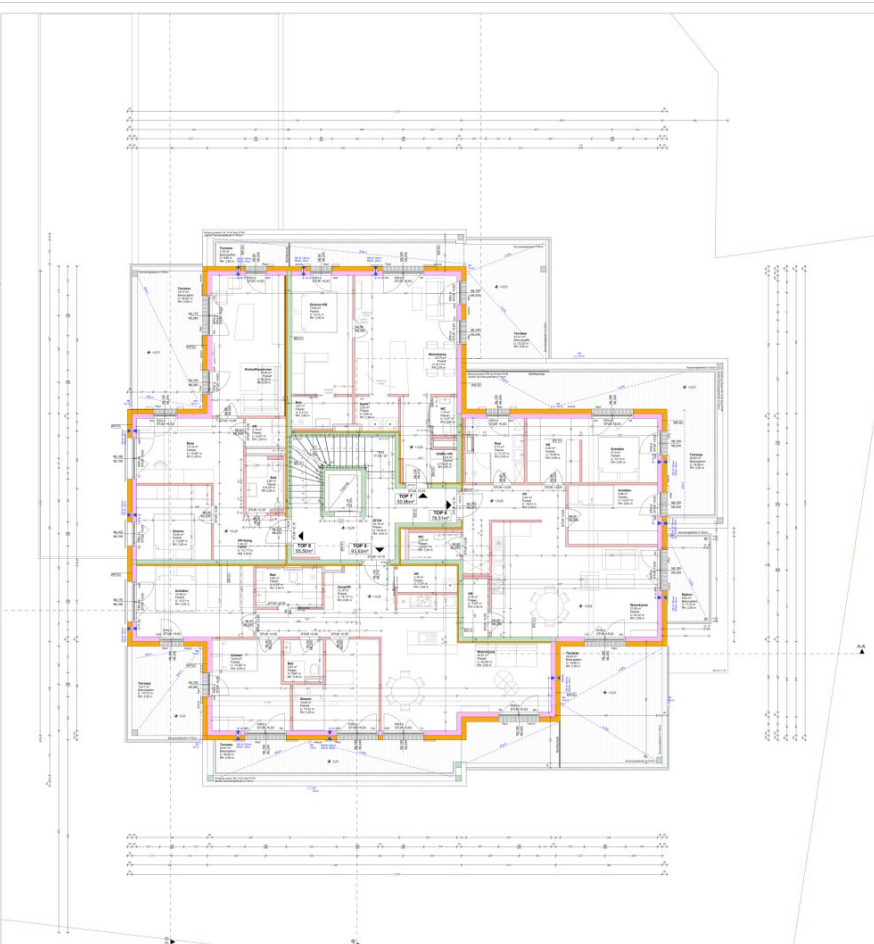
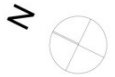
**BAUHERR:** Palais Grassmann GmbH  
**GRUNDEIGENTUMER:** Josef Schloss-Graessl 9  
 6020 Seibersdorf

**PLANVERFASSEN:** **RUFA** GmbH  
 RUFAGasse 1  
 4100 St. Veit  
 +43 (0) 370 22001 | rufag@rufa.com

<b>BAUFÜHRER:</b>	<b>PLANNUMMER:</b> GR_ES_01_M
<b>PLANNUMMER:</b> Erdgesch. 01	<b>GEZ. ST. DATUM:</b> 08.12.2024
<b>MASSSTAB:</b> M 1:100	

DESSEN PLAN MIT VERMIDELTUNG DER VERTRÄGLICHEN VERMITTLER (VERMITTLER) GEGEN ÜBERNÄHMUNG DER VERMITTLERHAFTUNG  
 WIRD, UNTER PERSONENLICH ENDELT ÜBERLASSUNG ÜBER BEZUGSFLÄCHE BEWIRKT





# RUFA

## PARIFIZIERUNGSPLAN

M

BAUVORHABEN:

Palais Grasmann

LEGENDE:	
■ BEFOND	■ GK-WÄNDE
■ ABRUCH	■ STW
■ MAUERWERK	■ HOLZREGELWAND
■ STAHLBETON	■ DÄMMUNG
	■ WANTELBLECKSTENE
	■ SCHACHTWAND 10cm
	■ SCHACHTWAND 12 cm
	■ Bauplatzgrenze
	■ Grundgrenze
	■ Wärmegrenze

OK FFB EG STGH ± 0,00 ± 441,85 i.l.A.  
Sämtliche Maße sind vor Ort zu prüfen. Die Gründungen sind gemäß Angaben des Statikers auszuführen.

Index	Kommentar	Datum
L	Änderungen: Park, Orient, Außenanlagen, Terrassen	18.08.2024
M	Änderungen: Park, Orient & Giebel	08.12.2024

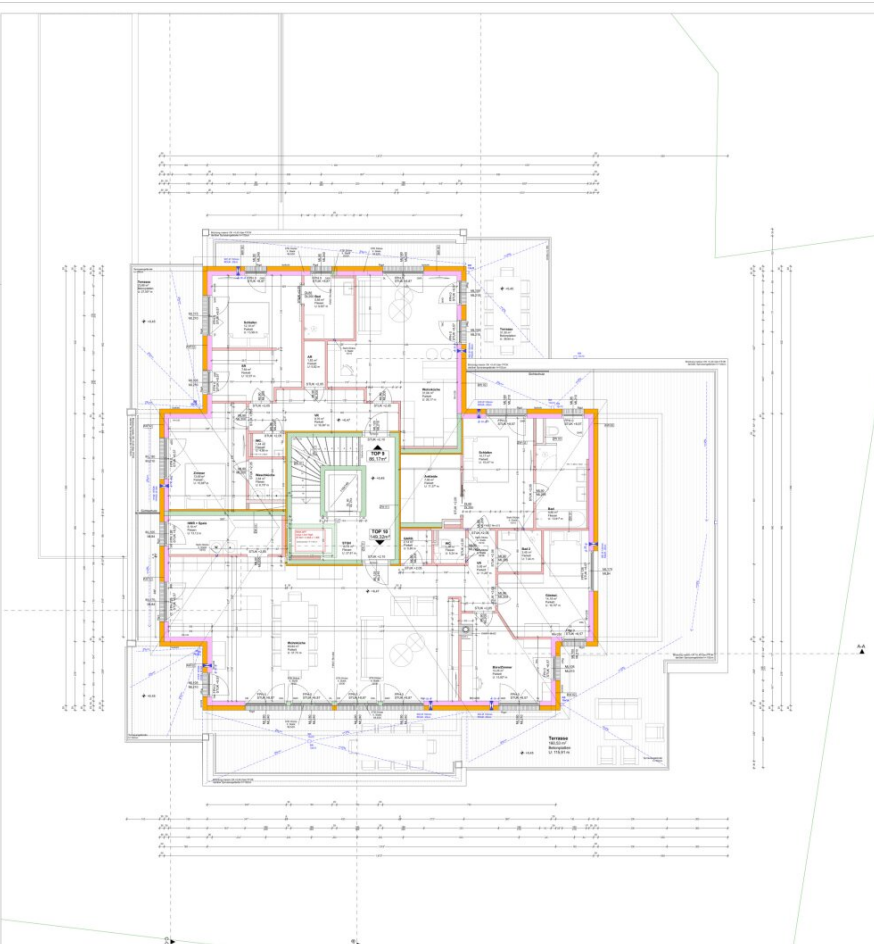
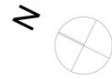
AMTLICHE VERMERKE:

BAUHERR:	Palais Grasmann GmbH
GRUNDEIGENTÜMER:	Josef-Schwer-Gasse 9 5020 Salzburg

PLANVERFASSER:	<b>RUFA</b> GmbH Bahnhofstraße 1 5020 Schwarzach +43 6415 20645   office@rufabau.com
BAUFÜHRER:	

PLANINHALT:	1. Obergeschoß	PLANNUMMER:	GR_10G_02_M		
MASSSTAB:	M 1:100	GEZ:	BT	DATUM:	09.12.2024

DESER PLAN IST UNSER GÜTESTES EIGENTUM UND DARF OHNE UNSERER SCHRIFTLICHEN ZUSTIMMUNG NICHT VERVIELFÄLTIGT WERDEN, DRITTEN PERSÖNLICH ZUR EINSICHT ÜBERLASSEN ODER GESCHÄFTLICH GENUTZT WERDEN.



# RUFA

## PARIFIZIERUNGSPLAN

M

BAUVORHABEN:

Palais Grasmann

LEGENDE:		
GEFÄND	OK-WÄNDE	SCHACHTWAND 10cm
ABBRUCH	STÄBE	SCHACHTWAND 12 cm
MAUERWERK	HOLZREGELWAND	Bauplatzgrenze
STAHLBETON	DÄMMUNG	Grundsgrenze
	WANTELBLECKSTENE	Wohnungsgrenze

OK FFB EG STGH ± 0,00 + 441.85 i.l.A.  
Sämtliche Maße sind vor Ort zu prüfen. Die Gründungen sind gemäß Angaben des Statikers auszuführen.

Index	Kommentar	Datum
L	Änderungen: Tisch, Schreibtisch, Außenanlagen, Terrassen	18.08.2024
M	Änderungen: Park, Gesamt E. Geometrie	08.12.2024

AMTLICHE VERMERKE:

BAUHERR: Palais Grasmann GmbH  
GRUNDEIGENTÜMER: Josef-Schwer-Gasse 9  
5020 Salzburg

PLANVERFASSER: **RUFA** GmbH  
Bahnhofstraße 1  
5020 Schwarzach  
+43 6415 20645 | office@rufabau.com

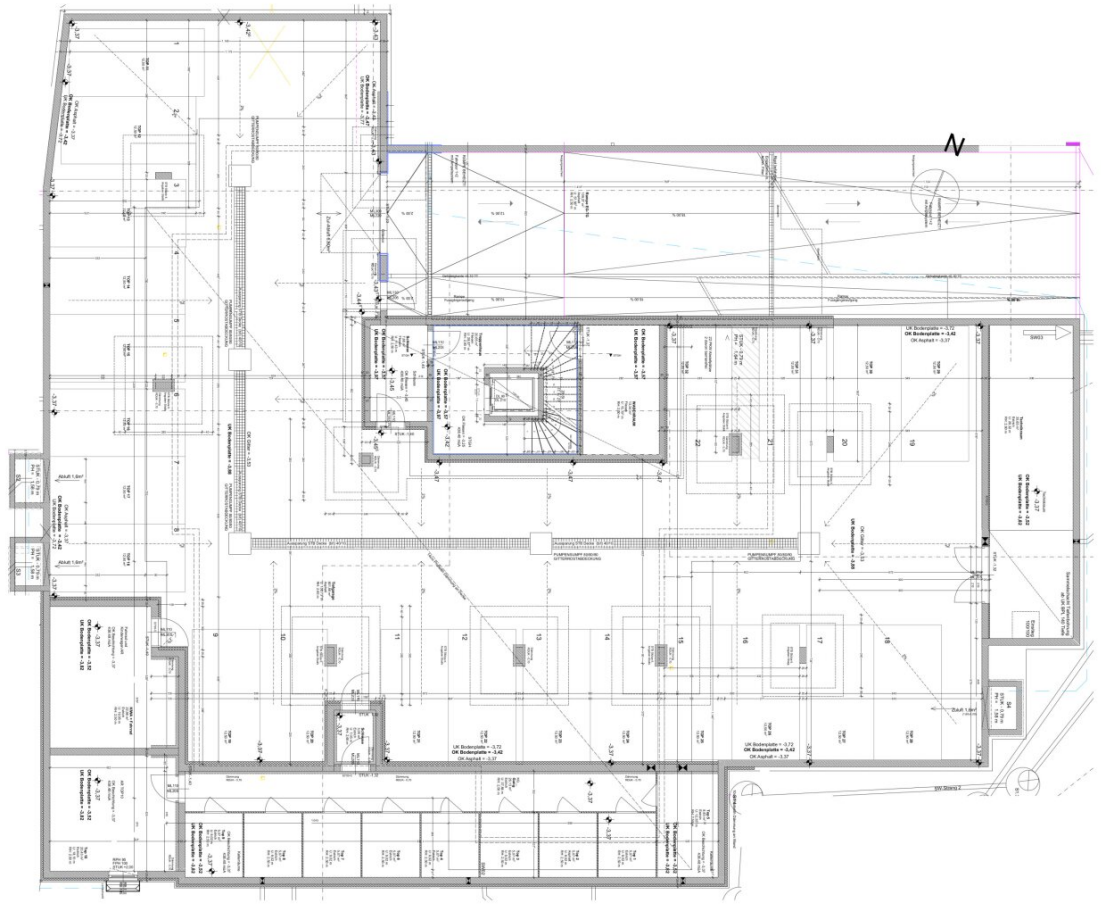
PLANINHALT:	2. Obergeschoß	PLANNUMMER:	GR_ZOG_03_M		
MASSSTAB:	M 1:100	GEZ:	BT	DATUM:	09.12.2024

DESER PLAN IST UNSER GESTIGTES EIGENTUM UND DARF OHNE UNSERER SCHRIFTLICHEN ZUSTIMMUNG NICHT VERVIELFÄLTIGT WERDEN, DRITTEN PERSONEN ZUR EINSICHT ÜBERLASSEN ODER GESCHWÄCHLICH GENUTZT WERDEN.



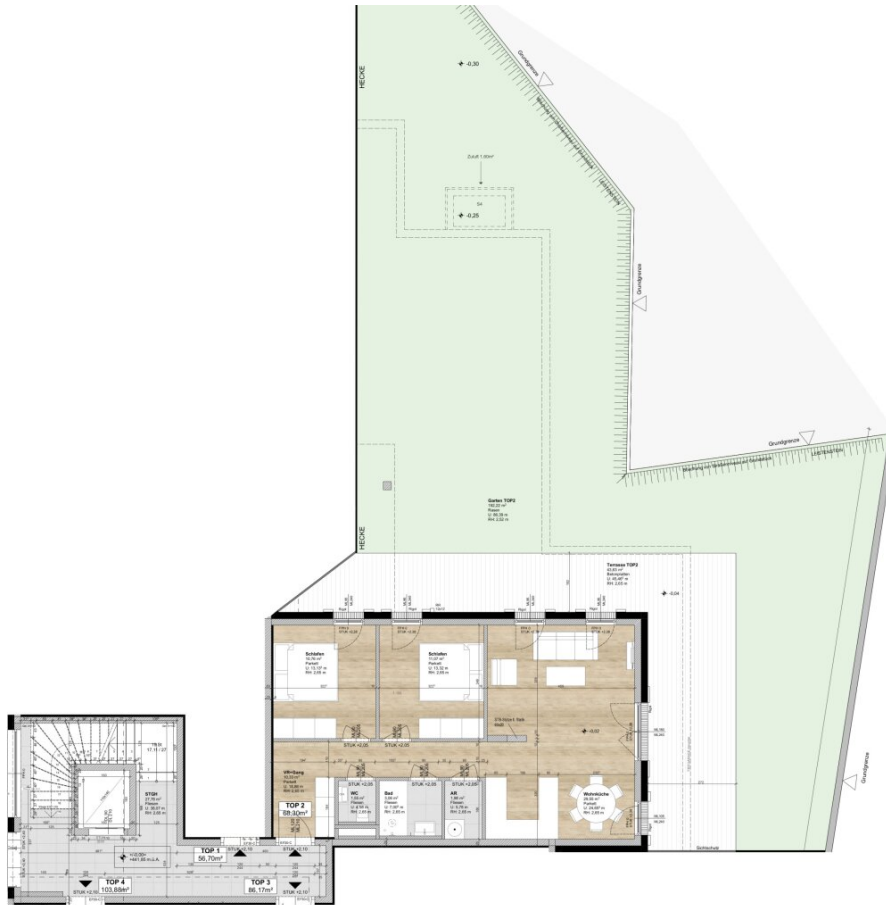




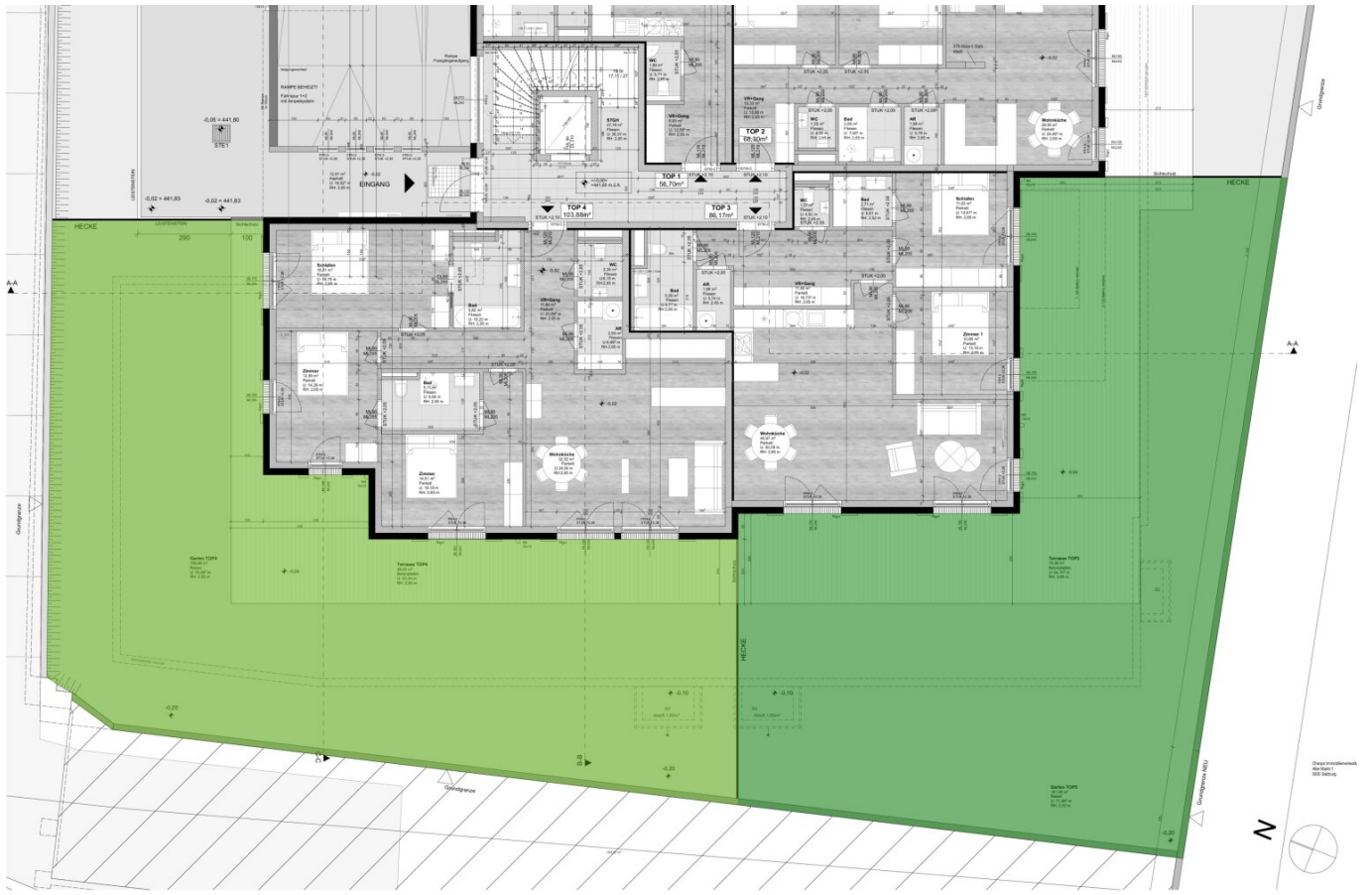


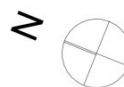
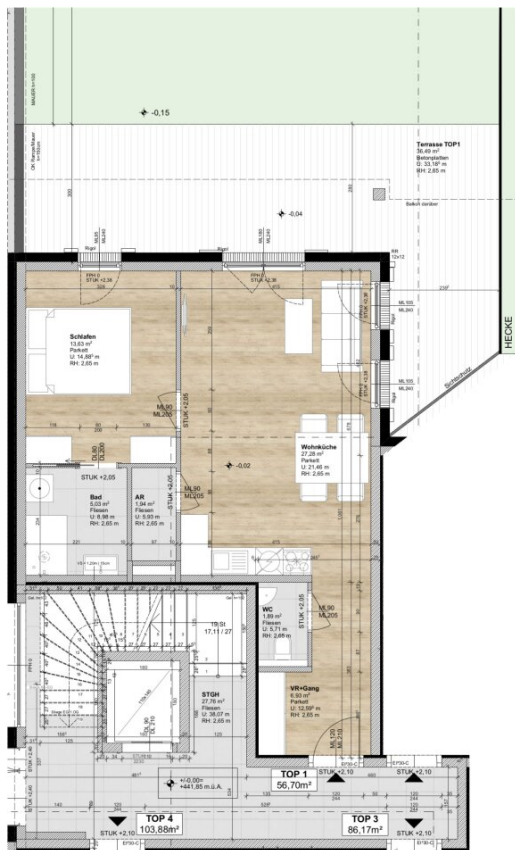






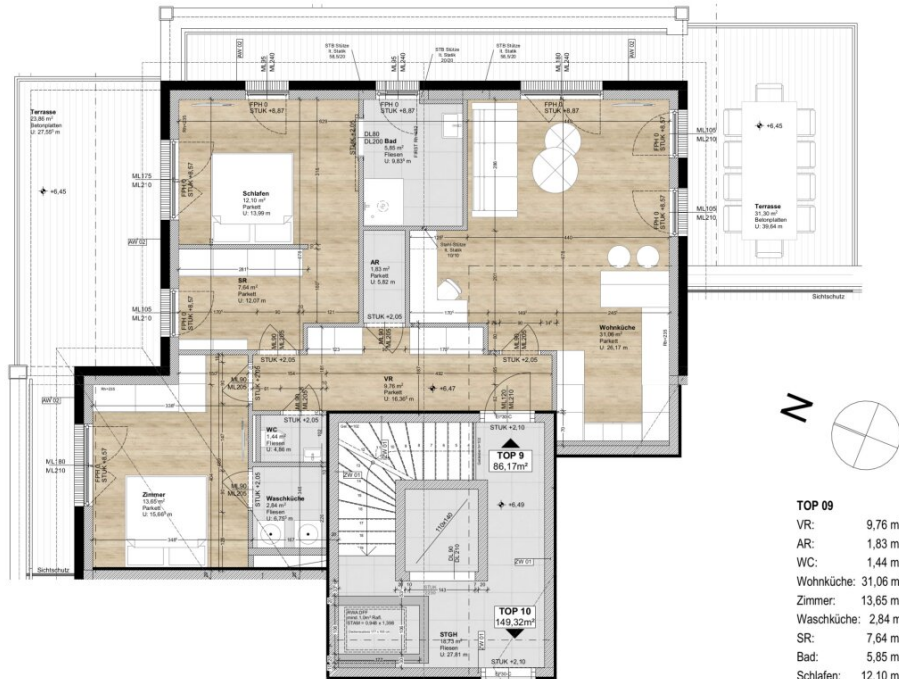
<b>TOP 02</b>	
VRH-Gang:	10,33 m <sup>2</sup>
WC:	1,55 m <sup>2</sup>
AK:	1,98 m <sup>2</sup>
Wohnküche:	29,55 m <sup>2</sup>
Bad:	3,06 m <sup>2</sup>
Schlafen:	11,07 m <sup>2</sup>
Schlafen:	10,76 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>66,30 m<sup>2</sup></b>
Terrasse:	43,63 m <sup>2</sup>
Garten:	192,22 m <sup>2</sup>





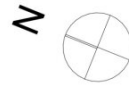
TOP 01	
VR+Gang:	6,93 m <sup>2</sup>
WC:	1,89 m <sup>2</sup>
Wohnküche:	27,28 m <sup>2</sup>
AR:	1,94 m <sup>2</sup>
Bad:	5,03 m <sup>2</sup>
Schlafen:	13,63 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>56,70 m<sup>2</sup></b>
Terrasse:	36,49 m <sup>2</sup>
Garten:	149,19 m <sup>2</sup>





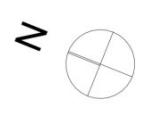
**TOP 09**

VR:	9,76 m2
AR:	1,83 m2
WC:	1,44 m2
Wohnküche:	31,06 m2
Zimmer:	13,65 m2
Washküche:	2,84 m2
SR:	7,64 m2
Bad:	5,85 m2
Schlafen:	12,10 m2
<b>Gesamt:</b>	<b>86,17 m2</b>
Terrasse:	23,86 m2
Terrasse:	31,30 m2



**TOP 06**

VR:	9,34 m <sup>2</sup>
AR:	2,75 m <sup>2</sup>
WC:	2,67 m <sup>2</sup>
Wohnküche:	31,62 m <sup>2</sup>
Schlafen:	9,98 m <sup>2</sup>
SR:	6,30 m <sup>2</sup>
Schlafen:	9,13 m <sup>2</sup>
Bad:	6,72 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>78,51 m<sup>2</sup></b>
Terrasse:	29,60 m <sup>2</sup>
Terrasse:	24,60 m <sup>2</sup>
Balkon:	6,83 m <sup>2</sup>



**TOP 07**

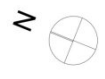
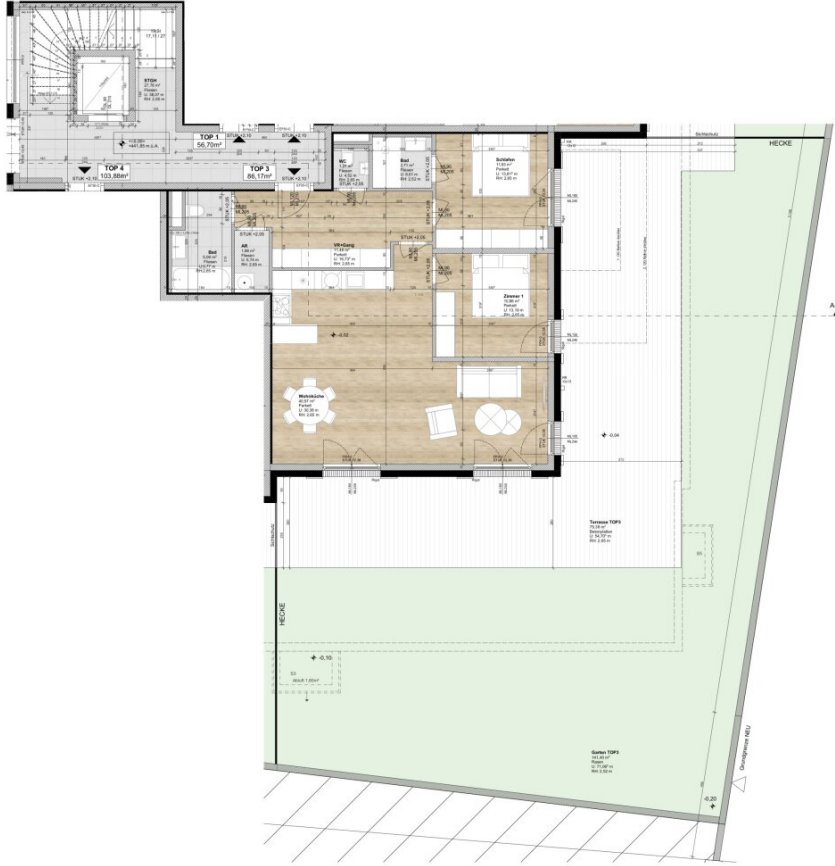
Card+VR:	6,43 m <sup>2</sup>
Speis:	2,60 m <sup>2</sup>
WC:	1,79 m <sup>2</sup>
Wohnküche:	22,75 m <sup>2</sup>
Zimmer+SR:	13,82 m <sup>2</sup>
Bad:	3,57 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>50,96 m<sup>2</sup></b>
Terrasse:	27,41 m <sup>2</sup>



<b>TOP 04</b>	
VR-Gang:	11,84 m <sup>2</sup>
AR:	2,93 m <sup>2</sup>
WC:	2,35 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	32,52 m <sup>2</sup>
Zimmer:	14,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12,59 m <sup>2</sup>
Bad:	5,11 m <sup>2</sup>
Schlafen:	16,21 m <sup>2</sup>
Balk:	5,52 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>103,88 m<sup>2</sup></b>
Terrasse:	48,00 m <sup>2</sup>
Garten:	169,98 m <sup>2</sup>



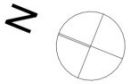


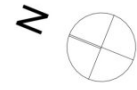
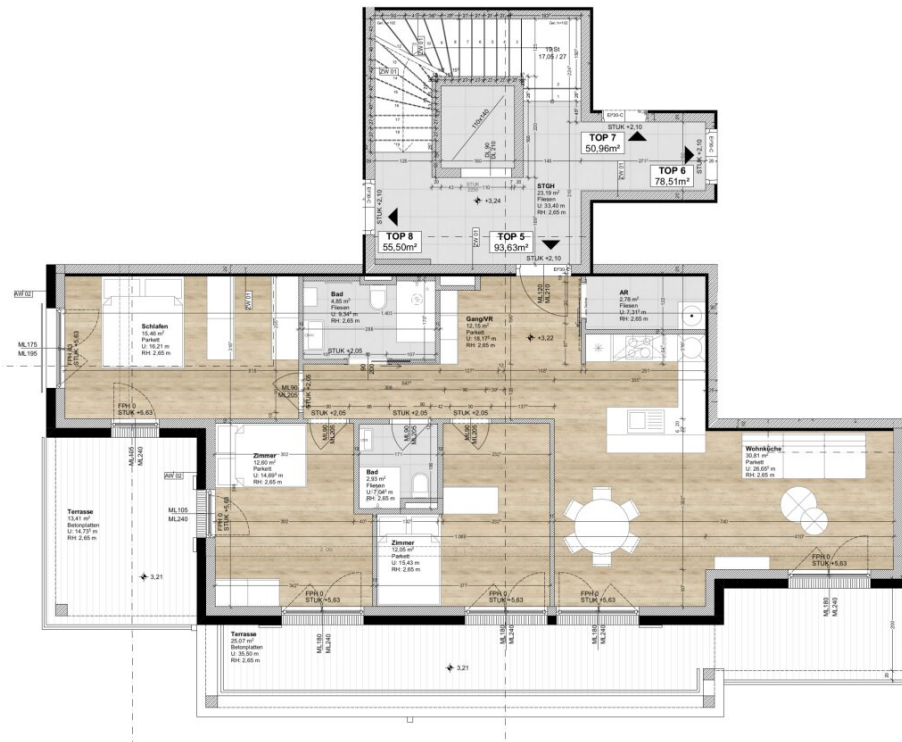


**TOP 03**

VR-Gang:	11,48 m <sup>2</sup>
AR:	1,86 m <sup>2</sup>
Bad:	5,09 m <sup>2</sup>
WC:	1,27 m <sup>2</sup>
Wohnküche:	40,97 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	10,86 m <sup>2</sup>
Schlafen:	11,93 m <sup>2</sup>
Bad:	2,71 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>86,17 m<sup>2</sup></b>
Terrasse:	75,38 m <sup>2</sup>
Garten:	141,40 m <sup>2</sup>

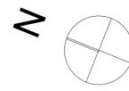
- TOP 10**  
 Wohnküche: 69,84 m<sup>2</sup>  
 Garderobe: 2,14 m<sup>2</sup>  
 WC: 1,70 m<sup>2</sup>  
 VR: 5,65 m<sup>2</sup>  
 HWR Speis: 8,19 m<sup>2</sup>  
 Büro/Zim.: 12,25 m<sup>2</sup>  
 Gästezi.: 14,18 m<sup>2</sup>  
 Bad 2: 3,45 m<sup>2</sup>  
 Schlafen: 14,17 m<sup>2</sup>  
 Bad: 9,80 m<sup>2</sup>  
 Ankleide: 7,95 m<sup>2</sup>  
**Gesamt: 149,32 m<sup>2</sup>**  
 Terrasse: 160,53 m<sup>2</sup>





<b>TOP 05</b>	
VR+Gang:	12,15 m <sup>2</sup>
AR:	2,78 m <sup>2</sup>
Wohnküche:	30,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12,05 m <sup>2</sup>
Bad:	2,93 m <sup>2</sup>
Schlafen:	15,46 m <sup>2</sup>
Bad:	4,85 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>93,63 m<sup>2</sup></b>
Terrasse:	13,41 m <sup>2</sup>
Terrasse:	25,07 m <sup>2</sup>





**TOP 08**

VR+Gang:	7,42 m <sup>2</sup>
Bad:	3,96 m <sup>2</sup>
AR:	2,14 m <sup>2</sup>
Büro:	12,79 m <sup>2</sup>
Küche+Ess.:	18,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10,35 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>55,50 m<sup>2</sup></b>
Terrasse:	19,17 m <sup>2</sup>
Terrasse:	3,78 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### Das Wohnhaus

Auf 1800 qm wird das Wohnhaus errichtet , umgeben von Gärten

Es entstehen hier 10 Eigentumswohnungen , die hochwertig angelegt sind . Alle Wohnungen verfügen über eine passive Kühlung , als auch Fussbodenheizung

### Die Tiefgarage

Jede Wohnung hat einen großzügigen Keller Abstellplatz .

Die Garage ist mit 22 Parkplätzen ausgestattet und teilweise mit Ladestationen versehen

### Ambiente

Die hübsche Grünanlage , die das Haus umgibt mit seinen großzügigen Terrassen und Balkonen , bieten Raum zur Erholung und Entspannung . Ein besonderes Lebensgefühl wird durch die hochwertige Bauweise garantiert .

### Die Gemeinde Elsbethen

In unmittelbarer Umgebung sind Schulen Kindergärten , das

Gemeindeamt , Ärzte , Krankenhäuser , als auch Märkte angesiedelt .

### Heizung und Kühlung

Vorgesehen ist eine Anlage mit Wärmepumpe , die durch Erdwärme energievorsorgt wird . Das garantiert niedrige Energiekosten und eine unabhängige Versorgung . In den Sommermonaten kann hier auch über dieses System passiv gekühlt werden d.h. , es kann eine Raumtemperatur von ca 19 Grad erreicht werden

Es wird eine attraktive Preisreduktion von bis zu 20 % angeboten!

## Das Appartement Haus

Auf 2000 qm wird das Appartement Haus errichtet , umgeben von Gärten

Es entstehen hier 9 Eigentumswohnungen , die hochwertig angelegt sind . Alle Wohnungen verfügen über eine passive Kühlung , als auch Fussbodenheizung

## **Die Tiefgarage**

Jede Wohnung hat einen großzügigen Keller Abstellplatz .

Die Garage ist mit 22 Parkplätzen ausgestattet und teilweise mit Ladestationen versehen

## **Ambiente**

Die hübsche Grünanlage , die das Haus umgibt mit seinen großzügigen Terrassen und Balkonen , bieten Raum zur Erholung und Entspannung . Ein besonderes Lebensgefühl wird durch die hochwertige Bauweise garantiert .

## **Die Gemeinde Elsbethen**

In unmittelbarer Umgebung sind Schulen Kindergärten , das

Gemeindeamt , Ärzte , Krankenhäuser , als auch Märkte angesiedelt .

## **Heizung und Kühlung**

Vorgesehen ist eine Anlage mit Wärmepumpe , die durch Erdwärme energieverorgt wird . Das garantiert niedrige Energiekosten und eine unabhängige Versorgung . In den Sommermonaten kann hier auch über dieses System passiv gekühlt werden d.h. , es kann eine Raumtemperatur von ca 19 Grad erreicht werden

## **Die Appartements**

Die Innenraumgestaltung ist die moderne Interpretation einer Villa . Die offene Raumgestaltung mit der schönen Glasfassade bietet den Luxus eines angenehmen Raumgefühls .

Die Ausstattung kann individuell angepasst werden

Die Böden sind mit Landhausdielen versehen , in den Bädern Fliesen .

Alle Bäder sind mit einer begehbaren Dusche und teilweise mit zusätzlicher Badewanne ausgestattet

Einen WLAN Anschluss , sowie Steckdosen und Anschlüsse für Trockner und Waschmaschine sind in jedem Appartement vorgesehen

Die Küchen sind räumlich effizient geplant



Der Küchenhersteller DAN mit seinem Küchenstudio in Timelkam nahe Vöcklabruck , wurde in die Entwicklung miteinbezogen und würde einen Gutschein über 2000 Euro für jeden Käufer einer Wohnung anbieten

## **Fahrräder und Müllplatz**

Vor dem Appartement Haus befinden sich Fahrradständer und der Müllplatz .

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Entdeckung der schönen Appartements und bleibe mit lieben Grüßen aus der sonnigen Stadt

Salzburg

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap