

## **Einfamilienhaus auf einzigartigem Grundstück in Leopoldskron**



**Objektnummer: 536/1943**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Garten:</b>	1.486,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Tom Frenner

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstrasse 19  
5020 Salzburg

T +43 664 214 80 24

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













## Objektbeschreibung

### **Einfamilienhaus auf einzigartigem Grundstück in Leopoldskron**

Dieses außergewöhnliche Grundstück befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Leopoldskrons, nur einen Steinwurf vom idyllischen Leopoldskroner Weiher entfernt. Mit einer Gesamtfläche von ca. 1.666 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Parzellen, bietet diese Liegenschaft viel Platz für individuelle Wohnträume.

Das bestehende Wohnhaus wurde 1969 in zweigeschossiger Bauweise errichtet. Der Hauptwohnbereich befindet sich im Erdgeschoss, während das Haus zusätzlich voll unterkellert ist. Auf dem Grundstück befinden sich zudem eine Doppelgarage sowie eine Einzelgarage.

Die Liegenschaft besticht durch ihre absolute Privatsphäre und exklusive Lage in einer ruhigen Sackgasse. Der angrenzende Bach und die uneinsehbare Position verleihen dem Grundstück ein einzigartiges Ambiente – ideal für anspruchsvolle Bewohner, die Ruhe und Abgeschlossenheit schätzen.

Ob als luxuriöse Villa oder exklusives Wohnbauprojekt – dieses Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten. Der Bebauungsplan der Grundstufe weist eine Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,35 bis 0,5 in zweigeschossiger Bauweise aus, was bei maximaler Ausnutzung der GFZ eine errechnete Wohnfläche von ca. 616 m<sup>2</sup> ermöglicht.

### **Ein perfekter Ort für ein Zuhause der Extraklasse in einer der exklusivsten Wohngegenden Salzburgs.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m



Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <2.500m

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.