Salzburg

Panoramapenthouse mit Zweitwohnsitzgenehmigung

Property ID: KK01072025

PURCHASE PRICE: 1.195.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 118 m^2 • **ROOMS:** 4

Property ID: KK01072025 - 5023 Salzburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: KK01072025 - 5023 Salzburg

At a glance

Property ID	KK01072025
Living Space	ca. 118 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2016
Type of parking	2 x Underground car park

Purchase Price	1.195.000 EUR
Commission	3% plus 20% Mwst.
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: KK01072025 - 5023 Salzburg

Energy Data

Power Source	Air-to-water heat pump
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: KK01072025 - 5023 Salzburg

The property

Property ID: KK01072025 - 5023 Salzburg

The property

Property ID: KK01072025 - 5023 Salzburg

The property

Property ID: KK01072025 - 5023 Salzburg

The property

Property ID: KK01072025 - 5023 Salzburg

The property

Property ID: KK01072025 - 5023 Salzburg

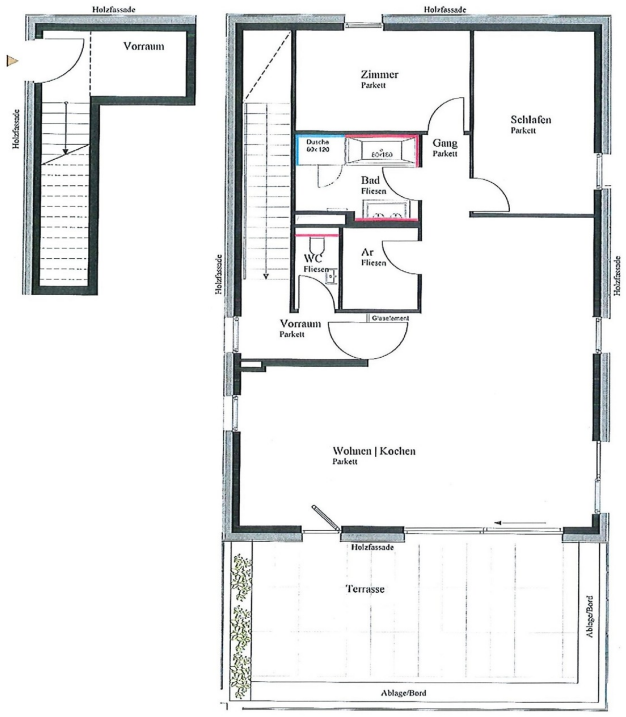
The property

Property ID: KK01072025 - 5023 Salzburg

The property

Property ID: KK01072025 - 5023 Salzburg

Floor plans



M 1:100
Wohnung mit Terrasse

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: KK01072025 - 5023 Salzburg

A first impression

In einer der begehrtesten Lagen Salzburgs – am Professorfeld am Heuberg – befindet sich dieses außergewöhnliche Penthouse mit 118?m² Wohnfläche.

Die Wohnung ist Teil einer exklusiven Wohnanlage in villenartiger Bauweise, entworfen vom renommierten Architekturbüro Kofler Architects, das mit diesem Projekt einen Architekturwettbewerb gewonnen hat.

Die Wohnanlage liegt eingebettet in unverbaubares Grünland und überzeugt durch ihre verkehrsfreie Gestaltung mit großzügigen Freiflächen, gepflasterten Wegen und einem hohen Maß an Privatsphäre.

Eine Besonderheit ist die seltene Widmung als Zweitwohnsitz – ein Alleinstellungsmerkmal am Salzburger Immobilienmarkt.

Die Wohnung selbst wurde nur gelegentlich als Zweitwohnsitz genutzt und präsentiert sich in entsprechend neuwertigem Zustand.

Vom lichtdurchfluteten Wohnbereich mit offener Küche eröffnet sich ein beeindruckender Blick nach Süden zum Gaisberg und nach Westen über die Stadt Salzburg. Mit wenig Aufwand lässt sich der Raum auch teilen und man verfügt über ein zusätzliches Schlafzimmer.
Die angeschlossene Terrasse mit über 31?m² Fläche ist nach Westen ausgerichtet und verspricht traumhafte Sonnenuntergänge und einen Rundumblick.

Der Wohnbereich führt über einen Zwischenflur zu zwei Schlafzimmern mit bodentiefen Fenstern, einem großzügigen Bad mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Glasdusche, einem separaten WC sowie einem praktischen Schrankraum mit Waschmaschinenanschluss.

Die Ausstattung ist hochwertig und stilvoll: Massive Eichendielen von Mafi, Holz-Alu-Fenster von Josko, weiße, hochformatige Türen, eine kontrollierte Wohnraumlüftung sowie funkbetriebene Jalousien und Markise von Hella.

Maßgefertigte Einbaumöbel und eine hochwertige Miele-Küche sind im Kaufpreis inbegriffen.

Zur Wohnanlage gehören eine Wasserenthärtungsanlage, begrünte Dächer, individuelle Eingänge zu jeder Wohnung sowie ein engagiertes Hausbetreuer-Ehepaar., dass ebenfalls in der Anlage wohnt.

Die autarke Energieversorgung erfolgt über eine Luftwärmepumpe mit Pellets-Backup, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage.

Zwei großzügige Tiefgaragenplätze mit eigenem Stromanschluss (Wallbox möglich) und ein großes Kellerabteil sind im Angebot enthalten.
Zusätzliche Garagenplätze und ein weiterer Lagerraum können nach Bedarf dazu erworben werden.

Betriebskosten sind verbrauchsabhängig:
Betriebskosten inkl. Warmwasser und Heizung €363,35.- netto
Rücklage €135,71,-netto
Betriebskosten gesamt brutto €544,45,-
Betriebskosten Garagen brutto € 63,2,-

Energieausweis: HWB 34, fGEE 0,54

Property ID: KK01072025 - 5023 Salzburg

Details of amenities

Highlights der Wohnung:
•Unverbaubare Aussicht nach Süden auf den Gaisberg und nach Westen auf die Stadt Salzburg – inklusive spektakulärer Sonnenuntergänge
•Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche (Miele-Geräte) auf ca. 60?m² – lichtdurchflutet durch bodentiefe Fenster
•Zugang zur uneinsehbaren Terrasse mit über 31?m², eingefasst von bepflanzbaren Trögen
•Zwei bis drei Schlafzimmer, jeweils mit bodentiefen Fenstern
•Großzügiges Badezimmer mit Doppelwaschtisch, großer Glasdusche und Badewanne
•Separates WC und praktischer Schrankraum mit Waschmaschinenanschluss
Ausstattung der Extraklasse:
•Hochwertige Mafi-Eichendielen, Holz-Alu-Fenster von Josko
•Funkgesteuerte Jalousien und Markise (Hella)
•Maßgefertigte Einbaumöbel – inklusive hochwertiger Küche – sind im Kaufpreis enthalten
•Wohnraumlüftung, ökologische Ziegelbauweise
Anlage & Infrastruktur:
•Hausbetreuung durch ein vor Ort wohnendes Ehepaar
•Wasserenthärtungsanlage, Gründächer, individuelle Hauseingänge
•Autarke Energieversorgung: Luftwärmepumpe mit Pellet-Backup & Photovoltaik
•Zwei großzügige Tiefgaragenplätze mit Liftanbindung (Wallbox möglich), zusätzlicher Lagerraum auf Anfrage

Property ID: KK01072025 - 5023 Salzburg

All about the location

Das Professorfeld am Heuberg befindet sich in einer der exklusivsten Wohnlagen im Nordosten der Stadt Salzburg, direkt am Übergang zwischen Stadt und Land.
Gelegen auf einer sanften Anhöhe am Fuße des Heubergs, besticht diese Adresse durch ihre panoramaartige Südwest-Ausrichtung, ihre absolute Ruhelage und den freien Blick auf die Stadt Salzburg, den Gaisberg und das umliegende Grünland.

Umgebung & Nachbarschaft

Das Professorfeld liegt eingebettet in eine gehobene, villenartige Wohnanlage, unmittelbar an der Grenze zum Salzburger Stadtteil Gnigl.
Die Bebauung ist locker, geprägt von hochwertigen Einfamilienhäusern, kleinen Wohnanlagen mit architektonischem Anspruch und großzügigen Gärten.
Die Zufahrt erfolgt über eine private, kaum befahrene Wohnstraße – die Lage ist verkehrsarm und kindersicher.

Die Umgebung ist stark durchgrünt, mit unverbaubaren Wiesen, Feldern und Waldflächen, was nicht nur eine hohe Lebensqualität garantiert, sondern auch langfristig den Ausblick sichert. Spazier- und Wanderwege führen direkt vom Haus weg auf den Heuberg, einem beliebten Naherholungsgebiet der Salzburger Bevölkerung.

Infrastruktur & Erreichbarkeit

Trotz der idyllischen Lage ist die städtische Infrastruktur schnell erreichbar:

•Salzburger Innenstadt: ca. 10 Autominuten

•Bahnhof Salzburg Gnigl: ca. 6 Minuten mit dem Auto

•Autobahnanschluss Salzburg Nord: ca. 10 Minuten

•Bushaltestelle: in fußläufiger Nähe, Anbindung an Linien Richtung Stadtzentrum

•Einkaufsmöglichkeiten: Nahversorger, Bäckereien, Supermärkte und Apotheken befinden sich im nahegelegenen Gnigl oder in Koppl

• Bildungseinrichtungen: Volksschulen in Koppl und Gnigl, weiterführende Schulen in Aigen, Parsch und im Stadtzentrum

•Kindergärten: sowohl in Koppl als auch in Salzburg-Gnigl erreichbar

Natur & Freizeit

Der Heuberg selbst ist ein beliebtes Wander- und Laufgebiet mit mehreren Gipfelwegen, Aussichtspunkten und Almhütten.
Auch Radfahrer und Mountainbiker schätzen die Lage.
In unmittelbarer Nähe befinden sich Reitställe, ein Golfplatz (Hof), sowie der Gaisberg als weiteres Naherholungsgebiet.

Property ID: KK01072025 - 5023 Salzburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg
Tel.: +43 662 - 26 59 75
E-Mail: salzburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com