

Salzburg

# Wunderschöne Gartenwohnung in bester Lage

Αριθμός ακινήτου: KK24072026



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 650.000 EUR • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: KK24072026 - 5020 Salzburg

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ??????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: KK24072026 - 5020 Salzburg

?? ??? ??????

|                    |                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | KK24072026                                       |
| ????????           | 3                                                |
| ?????????? ??      | 1                                                |
| ????????           |                                                  |
| ????????           | 1                                                |
| ???? ?????????     | 1960                                             |
| ????? ?????????    | 1 x ?????????? ?????<br>????????????, 2 x ?????? |

|                            |                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------|
| ???? ??????                | 650.000 EUR                                 |
| ????????                   | 3% plus Mwst.                               |
| ??????? ?????????          | ??????                                      |
| ?????????????????<br>????? | ca. 95 m <sup>2</sup>                       |
| ??????                     | ???????, WC<br>???????????, ?????,<br>????? |

Αριθμός ακινήτου: KK24072026 - 5020 Salzburg

?????????? ???? ?????

???? ?????????? ?????? ????????????? ???? / ?????

Αριθμός ακινήτου: KK24072026 - 5020 Salzburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: KK24072026 - 5020 Salzburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: KK24072026 - 5020 Salzburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: KK24072026 - 5020 Salzburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: KK24072026 - 5020 Salzburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: KK24072026 - 5020 Salzburg

?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: KK24072026 - 5020 Salzburg**

**??? ????? ????????**

**Wohnen in einer der begehrtesten Wohnlagen Salzburgs**

In einer der exklusivsten Wohngegenden Salzburgs erwartet Sie diese außergewöhnliche Gartenwohnung in Parsch, die durch ihre traumhafte Aussicht, großzügigen Freiraum und ihre ruhige Lage überzeugt. Das gepflegte Wohnhaus umfasst lediglich drei Wohneinheiten und bietet dadurch ein besonders privates und angenehmes Wohnambiente.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 76 m<sup>2</sup>, ergänzt durch einen ca. 18 m<sup>2</sup> großen Wintergarten, der bereits als Wohnfläche parifiziert ist und über eine Fußbodenheizung verfügt. Dadurch stehen Ihnen insgesamt rund 94 m<sup>2</sup> hochwertiger Wohnraum zur Verfügung.

Das Herzstück der Immobilie bildet der beeindruckende, rund 304 m<sup>2</sup> große Eigengarten mit einer großzügigen Terrasse. Von hier genießen Sie einen unverbaubaren Panoramablick über die Stadt Salzburg bis hin zur beeindruckenden umliegenden Bergwelt – ein Ausblick, der zu jeder Jahreszeit begeistert und höchsten Wohnkomfort verspricht.

Der helle Wohnbereich wird durch einen gemütlichen Kachelofen ergänzt, der insbesondere in der kalten Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre schafft. Das großzügig geschnittene Schlafzimmer bietet viel Platz und Ruhe.

Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche.

Da die Wohnung ohne Einbauküche verkauft wird, haben Sie die Möglichkeit, Ihre Traumküche ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in einem modernen Zustand: Die Heizungsanlage wurde 2025 auf eine neue, energieeffiziente Wärmepumpe umgestellt und sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort. Das Dach wurde 2023 neu gemacht.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage, die in dieser begehrten Lage einen besonderen Mehrwert darstellen. Zusätzlich gibt es einen Abstellplatz vor der Garage.

Die Betriebskosten sind verbraucherabhängig:

**Diese betragen inkl. Warmwasser und Heizkosten ca € 320,- pro Monat**

**Der neue Energieausweis nach Einbau der Wärmepumpe ist derzeit in Bearbeitung**

**Αριθμός ακινήτου: KK24072026 - 5020 Salzburg**

**????????????? ??? ????????**

- Eine der besten Wohnlagen Salzburgs
- Traumhafter Panoramablick über Salzburg und die Bergwelt
- Wohnhaus mit nur drei Wohneinheiten
- Eigengarten mit ca. 304 m<sup>2</sup>
- Großzügige Sonnenterrasse
- Heller Wohn- und Essbereich
- Gemütlicher Kachelofen
- Großes Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Küche nicht vorhanden – freie Gestaltungsmöglichkeit
- Neue Wärmepumpe (2025)
- Doppelgarage plus ein Abstellplatz davor
- Seltene Gelegenheit in begehrter Wohnlage
- Ideal für Eigennutzer oder als wertbeständige Investition

**Αριθμός ακινήτου: KK24072026 - 5020 Salzburg**

**??? ??? ??? ?????????**

Salzburg-Parsch zählt zu den renommiertesten und wertbeständigsten Wohnlagen der Mozartstadt und genießt seit vielen Jahren einen ausgezeichneten Ruf. Der Stadtteil verbindet auf einzigartige Weise naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort und bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität in einem ruhigen, gepflegten Wohnumfeld.

Das Ortsbild ist geprägt von eleganten Einfamilienhäusern, stilvollen Villen, hochwertigen Wohnanlagen und großzügigen Grünflächen. Die lockere Bebauung sowie die vielen alten Baumbestände verleihen Parsch einen besonderen Charme und schaffen eine Wohnatmosphäre, die sowohl Ruhe als auch Privatsphäre bietet. Gerade diese Kombination macht den Stadtteil zu einer der begehrtesten Wohnadressen Salzburgs.

Die hervorragende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken sowie zahlreiche Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Gleichzeitig ermöglicht die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an das Straßennetz eine schnelle Erreichbarkeit der Salzburger Altstadt, des Hauptbahnhofs und des Flughafens.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zu den beliebtesten Naherholungsgebieten Salzburgs. Der Gaisberg, der Kapuzinerberg und die weitläufigen Spazier- und Radwege entlang der Salzach laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustüre ein. Ob Wandern, Radfahren, Joggen oder entspannte Spaziergänge – Naturliebhaber kommen hier ebenso auf ihre Kosten wie Sportbegeisterte.

Parsch überzeugt darüber hinaus durch seine erhöhte Lage in vielen Bereichen des Stadtteils, wodurch zahlreiche Liegenschaften von beeindruckenden Ausblicken auf die historische Altstadt Salzburgs, die Festung HohenSalzburg sowie die umliegende Bergwelt profitieren. Diese einzigartige Kombination aus Natur, Panorama und Stadtnähe macht den Wohnstandort besonders attraktiv.

Nicht zuletzt gilt Salzburg-Parsch aufgrund seiner hervorragenden Wohnqualität, der exklusiven Nachbarschaft und der konstant hohen Nachfrage als äußerst wertbeständige Wohnlage. Immobilien in diesem Stadtteil sind selten verfügbar und erfreuen sich sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern großer Beliebtheit.

Wer auf der Suche nach einer Wohnlage ist, die Ruhe, Natur, beste Infrastruktur und die Nähe zum kulturellen Herzen Salzburgs miteinander verbindet, findet in Parsch einen der

**schönsten und exklusivsten Wohnstandorte der gesamten Region.**

Αριθμός ακινήτου: KK24072026 - 5020 Salzburg

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)