

## MORZG´ERLEBEN | Top Baugrundstück



**Objektnummer: 523/1180**

**Eine Immobilie von Realwert- Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Kaufpreis:</b>	1.425.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.294,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Lainer**

Realwert- Immobilientreuhand GmbH  
Dr.-Adolf-Altmann-Str. 17  
5020 Salzburg

T +43 662 82 10 75-0  
F +43 662 82 10 75-19

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











# Objektbeschreibung

## MORZG | SONNIGES BAUGRUNDSTÜCK

### Allgemeine Beschreibung | Lage

Das zum Verkauf gelangende Grundstück befindet sich perfekter Siedlungslage im Süden Salzburgs im malerischen Stadtteil Morzg. Morzg befindet sich nur knapp fünf Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Es erstreckt sich südlich vom Bezirk Gneis/Nonntal, nördlich von Hellbrunn, Grödig und Anif, westlich bis zur Hellbrunner Allee und östlich bis an das Leopoldskroner Moos. Persönlichkeiten wie Fritz Egger, Hubert von Goisern, sowie zahlreiche namhafte Persönlichkeiten aus Wirtschaft und Politik schätzen die einzigartigen Vorzüge dieses Stadtteils. Morzg ist einer der exklusivsten Stadtteile Salzburgs. Die Umgebungsbebauung ist im wesentlichen durch Einfamilienhäuser und Villen gekennzeichnet. Die Ausrichtung des Grundstückes ist Nord-Süd, womit eine optimale Besonnung der Liegenschaft ganztägig gewährleistet ist.

Das Naherholungsgebiet rund um die Hellbrunner Allee ist ca. einen Kilometer entfernt und in kurzer Fußdistanz erreichbar. Das Zentrum der Stadt Salzburg ist ca. fünf Kilometer entfernt und entweder über den Thumegger Bezirk und die Leopoldskronstraße über die Morzger Straße sehr gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über die Buslinien 5 oder 25.

### Beschreibung Grundstück | Bebauungsgrundlagen

Das Grundstück ist bereits zum Bauplatz erklärt hat eine ausgewiesene Bauplatzfläche von 621 m<sup>2</sup>. Es ist rechteckig ausgeformt und nahezu eben. Es eignet sich daher ausgezeichnet für eine Bebauung. Laut rechtskräftigem Bauplatzbescheid der Stadt Salzburg bestehen folgende Bebauungsgrundlagen:

- Flächenwidmung: erweitertes Wohngebiet
- bauliche Ausnutzbarkeit: GFZ 0,4, GRZ 0,25
- 2 oberirdische Vollgeschoße
- Baufluchtlinie hin zur Straße 3m

Derzeit befindet sich noch eine Gartenhütte auf dem Grundstück, welche nach Wahl bestehen

bleiben kann oder entfernt wird.

## **Fazit**

- + idealer ebener Baugrund für geräumiges Einfamilienhaus
- + beste Lage nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt
- + interessantes Wertsteigerungspotenzial durch überdurchschnittlich begehrte Lage

Sollten wir Ihr Interesse an diesem außerordentlich schön gelegenen Grundstück geweckt haben, so stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

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 <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap