

## **Elegante Stadtvilla ( Seltenheit ) mitten in der Stadt Salzburg**



1

**Objektnummer: O2100161406**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	235,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	235,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,00 €
<b>Heizkosten:</b>	280,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Josef Mayer**

Immoexpress KG





## Objektbeschreibung

Inmitten des Herzens von Salzburg steht diese alte 1970 erbaute, leicht renovierungsbedürftige Villa. Ein Symbol für diese reiche Stadt. Mit ihrer Villenfassade und den historischen Details, strahlt diese Villa einen unvergleichlichen Charm aus und verzaubert Sie mit Ihrer zeitlosen Schönheit.

Erleben Sie das Flair - während Sie durch die eleganten Zimmer, mit ihren Stuckverzierungen an der Decke, und den herrschaftlichen Gängen schlendern.

Genießen Sie die Ruhe und Gelassenheit, die dieses einzigartige Anwesen im Herzen von Salzburg bietet und lassen Sie sich von seiner Eleganz und Schönheit verzaubern.

Die Villa verfügt über ca. 235 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen und einem Keller mit seinen ca.120m<sup>2</sup> Fläche, aufgeteilt in verschiedene Räume. Ebenso verfügt die Villa über eine große Terrasse, von welcher man mit 4 Stufen hinunter gehen kann zu dem aufwendig angelegten Schwimmteich, mit seiner Größe von ca.190 m<sup>2</sup> und seiner vorgezogenen Badeplattform aus Holzdielen.

Passend zu dieser Villa haben wir ein 1994 m<sup>2</sup> großes Gartengrundstück mit altem Baumbestand und seinem Gartenhaus.

Dieses einzigartige Objekt ist etwas für Villenliebhaber, welche diese Villa wieder etwas aufhübschen und renovieren wollen, damit diese wieder in Ihrem vollen Glanz erstrahlen kann.

Wer es sich gönnen will, kann dann ein aussergewöhnlich edles Juwel sein Eigen nennen.

Die Villa verfügt:

über ein großes Wohnzimmer mit Blick auf die Terrasse und dem Garten mit seinem Schwimmteich, einer sehr großen Küche, 3 Bäder, 3 WC`s, Abstellräume, 3 - 4 Schlafzimmern und einem Balkon.

2 Garagen, 1 Gartenhütte, einen großen Werkstattraum - angebunden an eine Garage.

Bei Bedarf kann zudem zusätzlich noch das große Dachgeschoß ausgebaut werden.

### **Nebenkostenübersicht:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

3,0% + 20% USt. Maklerprovision

1,5% + 20% USt. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter der Immo-Express.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

### **Kaufpreis:**

2.499.000,00 Euro

Weitere, ausführliche, informative Einzelheiten und weitere Bilder, senden wir Ihnen gerne mit unserem Expose zu.

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Hr. Josef**

**Mayer** unter 0699 18 41 00 03 oder **j.mayer@immo.express** gerne zur Verfügung.

**Ihre Freude - ist unsere Freude - füllen Sie diese Wohnung mit neuem Leben.**

**Energieausweisvorlagegesetz:**

Ein Energieausweis wurde vom Abgeber nach Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht erstellt bzw. 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.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.