

## HISTORY | Villa | MORZG



**Objektnummer: 438**

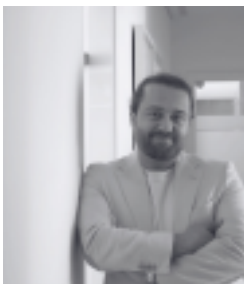
**Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1914
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	199,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 325,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,46
<b>Kaufpreis:</b>	3.350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

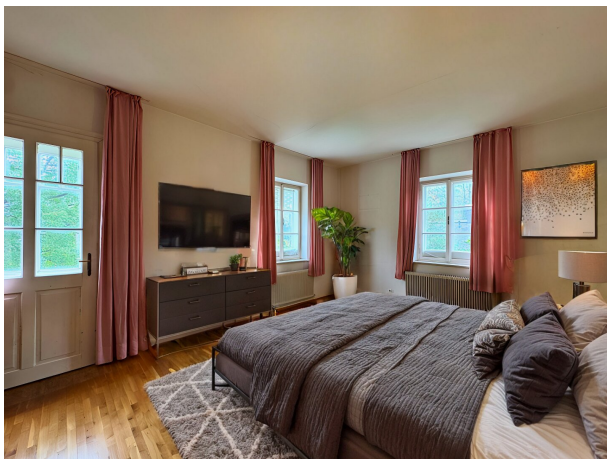
## Ihr Ansprechpartner



### Siawash Fazlali, MSc

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH  
Fürbergstraße 42A  
5020 Salzburg

T +43 662 833102



## Objektbeschreibung

Diese exklusive Liegenschaft im traditionsreichen Stadtteil Morzg vereint Historie, Eleganz und eine unvergleichliche Lage, die selbst höchste Ansprüche erfüllt. Das 1.448 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet mit 199 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer weitläufigen Gartenfläche Raum für private Entfaltung und eine Lebensqualität, die man in der Nähe zur Stadt Salzburg selten findet. Das Anwesen liegt direkt bei Schloss Hellbrunn und begeistert durch seine ruhige, grüne Umgebung mit Blick auf die umliegenden Berge, Felder und Wälder.

Das 1913 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus strahlt den Charme vergangener Zeiten aus. Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit eleganten Parkett- und Korkböden schaffen ein behagliches Ambiente, während die Kachelöfen im Wohn- und Essbereich für eine gemütliche Wohnatmosphäre sorgen. Das Raumkonzept ist durchdacht: Im Erdgeschoss erwarten Sie eine großzügige Küche, ein Wohnzimmer mit Bibliotheksbereich und ein Speisezimmer – ideal für Familienleben oder gesellige Abende. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein Bad sowie ein Balkon mit herrlicher Aussicht. Das teilweise ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere Wohnräume sowie ein zusätzliches Bad und schafft somit vielseitige Möglichkeiten für Gäste oder ein Homeoffice.

Neben dem Wohnhaus vervollständigen ein straßenseitiger Holzschuppen mit Betonfundament, ein Carport für zwei Autos und ein charmantes Gartenhaus das Gesamtbild und unterstreichen den ländlichen Charme des Anwesens. Die Lage könnte nicht besser sein: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung in die Stadt Salzburg sind nur wenige Minuten entfernt.

Diese Immobilie bietet ein unvergleichliches Potenzial, um als privates Wohnanwesen genutzt zu werden. Die naturverbundene Lage, das historische Ambiente und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit im Herzen von Salzburg, die sowohl als Rückzugsort als auch als repräsentatives Investment höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Bei den gegenständlichen Bildern im Exposé handelt es sich um virtuelles Homestaging und entspricht daher nicht 100% der Realität.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <3.000m

Klinik <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap