

# VERMIETET - HOUSE ON TOP BESTE VILLENLAGE!

Objektnummer: 5020



## Objektbeschreibung:

HOUSE ON TOP BESTE VILLENLAGE!  
THUMEGG/ LEOPOLDSKRON

### Lage:

In der beliebtesten und schönsten Wohngegend Salzburgs, umgeben von Villen und Gärten, befindet sich dieses luxuriöse „House on top“ in Thumegg/ Leopoldskron, mit traumhaftem 360° Rundumblick auf die Stadtberge, die Festung „Hohen Salzburg“ und die Alpen.

Absolute Bestlage: altstadtnah, ruhig und sonnig. Top-Infrastruktur, hoher Freizeitwert und höchste Wohnqualität mit Stil werden hier garantiert.

In unmittelbarer Nähe befinden sich der Hans-Donnenberg-Park, der Almkanal und der Leopoldskroner Schloßweiher. Bushaltestellen und Nahversorger sind fußläufig, Autobahn und Flughafen mit dem Auto bequem erreichbar.

Das einzigartige High-end Penthouse wurde neu errichtet sowie die gesamte Stadtvilla mit nur 4 Wohneinheiten in hochwertiger Bauweise und bester Ausstattung modernisiert. Ein barrierefreier Lift führt direkt in die Etage.

### Beschreibung und Ausstattung:

Das 5-Zimmer-Appartement ist auf 2 Ebenen loftartig angelegt, mit 150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, optimaler Raumaufteilung und 2 großzügigen Sonnenterrassen. Die gelungene Architektenplanung wurde bravourös umgesetzt.

Vom Eingangsbereich gelangt man in den geräumigen lichtdurchfluteten Wohnraum mit Designküche und teilweise offener Raumhöhe in die darüber liegende Etage. Mehrere Schlafzimmer, ein begehbarer Kleideraum und 2 Bäder stehen zur Verfügung.

Die zweite Ebene erreicht man über eine schöne Innenstiege, die anschließende Bibliothek sowie die Galerie eignen sich als zusätzliche Rückzugsorte. 1 Abstellraum, 1 Kellerabteil und 2 Carports, direkt vor dem Haus-eingang und Lift, runden das Angebot ab. Zusätzliche Parkmöglichkeiten vor dem Haus sind ausreichend vorhanden.

**Ausstattung:**

- Edle Mafi-Naturholzböden in allen Wohn- und Schlafräumen sowie das gelungene Lichtdesign sorgen für ein angenehmes Raumklima.
- Schwab-Designküche mit exklusiven Steinplatten und Miele-Geräten.
- In den Bädern großformatige italienische Fliesen und Armaturen namhafter Hersteller, Fußboden teilweise beheizt.
- 3-fachverglaste Internorm Fenster, teilweise mit Außenraffstores, alle Dachflächenfenster mit Hitzeschutz-Markisetten und Verdunkelungsrollos, Terrasse mit XL-Markise.
- Videosprechanlage und Schalterprogramme von Gira, TV- und Internetanschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen.
- Design-Kamin im Wohnraum optional auf Anfrage.
- Niedrige Betriebskosten, HWB 36.

**Basisdaten:**

Baujahr: 2017  
Wohnnutzfläche: 150 m<sup>2</sup>  
Terrassen: 25 m<sup>2</sup>  
Zimmer/ Bäder: 5/ 2

Mietbeginn: ab 1. Jänner 2021  
Mietdauer: vorerst 3 Jahre befristet

Miete: EUR 2.500  
Miete Carports: EUR 170  
BK (akonto): EUR 350  
HK (akonto): EUR 100

Gesamt brutto: EUR 3.120 (inkl. 10% Ust.)  
Kautions: 4 Brutto-Monatsmieten  
Provision: 1 Brutto-Monatsmiete zzgl. Mwst

Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin mit Frau Unterrainer - Tel: 0664-92 777 62

Wir müssen darauf hinweisen, dass die vorliegenden Daten im Vertrauen auf ihre Richtigkeit vom Verkäufer übernommen wurden und können für die vorliegenden Angaben keine Haftung übernehmen. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten

Bezug:	ab 1.1.2021
Gesamtmiere:	EUR 3.120,00
Kautions:	4 BMM - EUR 12.500,00



Bei Kauf einer Liegenschaft entstehen Nebenkosten vom Kaufpreis, wie Grunderwerbsteuer 3,5%, Grundbucheintragungsgebühr 1,1%, Vertragserrichtungskosten usw. sowie Vermittlungsprovisionen von 3% zzgl. Mwst.. Für die angeführten Daten wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Immobilienmakler sind auf grund ihrer Tätigkeit Doppelmakler.

**CALVIN IMMOBILIEN GMBH**

Kulstrunkstraße 9  
5020 Salzburg

Telefon: +43 (0) 662 / 64 88 66  
E-Mail: [office@calvin-immo.com](mailto:office@calvin-immo.com)  
Internet: [www.calvin-immo.com](http://www.calvin-immo.com)

Geschäftsführung: Christine Unterrainer  
Mobil: +43 (0) 664 / 92 777 62  
UID-Nummer: ATU61557700  
Firmenbuchgericht: Landesgericht Salzburg  
Firmenbuchnummer: FN 260169b