

# VERKAUFT - Moderne Stadtvilla mit 9WE in Bestlage Nonntal!

Objektnummer: 6000



## Objektbeschreibung:

### Objektbeschreibung

Diese moderne Villawohnanlage ist eines der exklusivsten Anwesen in Salzburg-Nonntal und wurde nach qualitativ höchstem Standard gebaut. Um höchste Ansprüche in Bezug auf Stil und Komfort mit größtmöglichem Detail und Qualität gerecht zu werden, ist die Liegenschaft mit 9 luxuriösen Wohnappartements in hochpreisigen Innenausführung, großen Terrassen zum Teil freier Festungsblick, edlem Stiegenhaus, hochwertiger Lift und Tiefgarage ausgeführt.

Gerne übernehmen wir die Vermietung der Wohnungen und stellen eine Hausverwaltung zur Verfügung.

### Ausstattung

Die Wohnungen überzeugen durch ein modernes offenes Raumgefüge mit klarer Struktur und einladenden Balkonterrassen. Der optimale Lichteinfall durch große Fensterflächen, die luftigen Raumhöhen und großzügige Freiräume innerhalb wie außerhalb des Gebäudes und nicht zuletzt die Flexibilität der Grundrisse schaffen ein ausgewogenes, harmonisches und individuelles Lebensgefühl. Diese Attribute machen das Leben lebenswert. Genau das wünschen wir Ihnen zukünftig in Nonntal.

Jede der Garten-Wohnungen erhält außerdem einen wohnungsinternen Zugang zu einem wohnraumartig ausgebauten und natürlich belichteten Hobbyraum mit Größen zwischen 18 m<sup>2</sup> und 30 m<sup>2</sup>.

Jeder Wohnung steht im Untergeschoss zusätzlich ein abschließbares Kellerabteil zur Verfügung. Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen sind im ersten Untergeschoß bzw. im Hof und Eingangsbereich untergebracht.

### Lage

Das Nonntal ist ein kleiner, aber dafür exklusiver Stadtteil von Salzburg und liegt unmittelbar südlich der Altstadt, die man in ca. 10 Gehminuten erreicht. Das Nonntal teilt sich in zwei Gebiete, das Innere Nonntal, das zum Weltkulturerbe zählt und das Äußere Nonntal. Am Fuße der Festung gelegen und mit ausgedehnten Grünflächen ausgestattet, lädt das Nonntal zum Spaziergehen und Radfahren ein.

Im Nonntal gibt es fast Alles des täglichen Bedarfs in Reichweite: Bäckereien, Metzgerei und Gemischtwarenladen,

Blumengeschäft, Restaurants und Kaffeehäuser, Apotheke und Trafik und vieles mehr. Es sind nicht die großen Ketten, die hier ihre Waren und Dienste anbieten, sondern zumeist kleine Einzelhändler, die den besonderen Flair des Stadtteils prägen.

In Nonntal finden Sie etliche Gymnasien und die Pädagogische Hochschule sowie verschiedene Institute der Universität Salzburg und zwei Kindergärten. Das größte und repräsentativste Gebäude ist das Hauptgebäude der naturwissenschaftlichen Fakultät der Universität Salzburg.

## Konzept

Moderne Architektur in ein Umfeld mit alten Gebäuden zu integrieren, ist immer eine immense Herausforderung. Somit war die harmonische Einbettung des Projektes in das Straßenbild. Eine besondere Leichtigkeit erhält die Fassade durch die großen, bodentiefen, leicht verspringenden Fensterflächen mit ihren klassisch ausgestalteten Brüstungen. Behutsam eingebettet ins Grundstück, bietet das klassisch anmutende Haus herrliche 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 45 m<sup>2</sup> und ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit traumhaft großen Terrassen und Balkonen.

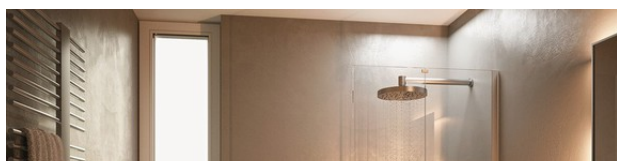
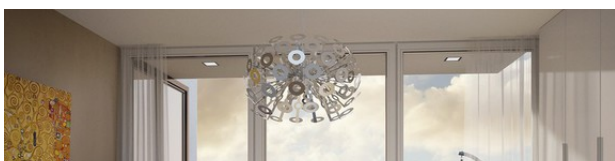
Ideale Anlage für höchste Wertsteigerung und gute Rendite!

Mit Frau Unterrainer können Sie eine Lagebesichtigung vereinbaren unter - 0664-92 777 62!

## Wichtige Hinweise:

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. Die beigefügten Bilder sind Illustrationen und entsprechen nicht der Originalanrichtung.

Wohnnutzflächen gesamt:	ca. 703,90 m <sup>2</sup>
Wohnhaus besteht aus 9 WE:	TOP P01 2.00 60.50m <sup>2</sup> TOP P02 2.00 61.20m <sup>2</sup> TOP P03 1.00 70.40m <sup>2</sup> TOP P04 2.00 55.30m <sup>2</sup> TOP P05 1.00 43.90m <sup>2</sup> TOP P06 3.00 88.00m <sup>2</sup> TOP P07 2.00 55.60m <sup>2</sup> TOP P08 3.00 88.00m <sup>2</sup> TOP P09 3.00 83.90m <sup>2</sup>  +Zusatzflächen wie Hobbyräume
Rendite:	3,1 %
Bezug:	Frühjahr 2016
Kaufpreis Netto:	EURO 4.800.000,00



Bei Kauf einer Liegenschaft entstehen Nebenkosten vom Kaufpreis, wie Grunderwerbsteuer 3,5%, Grundbuchseintragungsgebühr 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