



# LOFTS ALTGNIGL





# LOFTS ALTGNIGL



## Die Lage

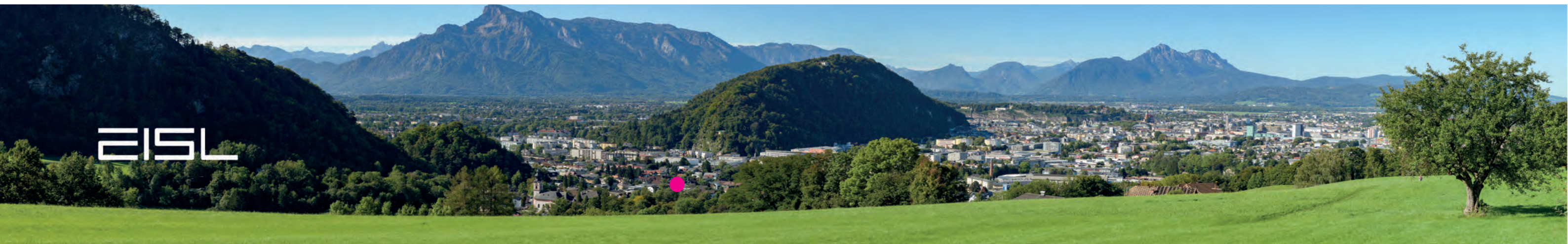
Der traditionsreiche Stadtteil Gnigl zählt zu den authentischsten Ecken Salzburgs.

Zudem ist die beliebte Wohngegend an den Ausläufern der Innenstadt ein infrastrukturelles Multitalent: Im Nord-Osten der Stadt gelegen schmiegt sich der historische Ort malerisch an den Heuberg und bietet damit

ein enorm vielfältiges Natur- und Freizeitangebot.

Gleichzeitig ist Gnigl ein zentrumsnaher Teil der Mozartstadt und dadurch hervorragend angebunden. Kultur- und Naturerlebnisse rangieren hier auf einer Ebene und machen den traditionsreichen Bezirk zur begehrten Adresse.

EISL







## Land und Natur

Gnigl ist der einzige Stadtteil Salzburgs, der zwei getrennte historische Siedlungskerne besitzt. Die höher gelegene Hälfte des Ortes, in dem sich die Reisenbergerstraße befindet, trägt die Bezeichnung Alt- oder Ober-Gnigl. Sie grenzt an die sanften Erhebungen des Heu- und Kirchbergs und der Gemeinde Guggenthal und ist eingebettet in üppiges Grün der umliegenden Wälder.

Das ganze Jahr über bietet die Region ein vielfältiges Freizeit-Angebot, vom Wandern, Radfahren und Paragleiten bis hin zum Tourengehen und Langlaufen. Begleitet wird man auf den Routen Richtung Gaisberg und Nockstein vom Rauschen des Alterbachs, der kristallklaren Lebensader des mittelalterlichen Mühlendorfes, das Gnigl einst war.

Abgesehen vom idyllischen Umland hat Gnigl auch innerhalb seiner Ortsstruktur einiges zu bieten. Mit dem Minnesheimpark besitzt das Dorf quasi sein hauseigenes Naherholungsgebiet. Die romantische Anlage mit ihrem Jahrhunderte alten Baumbestand wurde nach dem Vorbild englischer Landschaftsgärten angelegt und ist ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt.

Auto- und Motorradfans kommen ebenfalls auf ihre Kosten. Denn durch die besondere Lage zwischen Stadt und Land ist Gnigl gleichsam das Tor zum Salzkammergut. Eine gewundene Romantikstraße führt ausgehend vom Alt-Gnigler Ortskern durch wunderschöne Landschaft mitten ins Seengebiet.

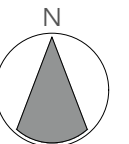
## Stadt und Kultur

Die Salzburger Altstadt ist von Gnigl nur wenige Kilometer entfernt. Mit dem Fahrrad erreicht man die Linzer Gasse schon nach etwa 10 Minuten, allerdings ist körperliche Erleichterung aufgrund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr kein Muss. Zwei Stadtbuslinien und die nahe gelegene S-Bahn Station sorgen für unkompliziertes Fortkommen auch ohne Auto.

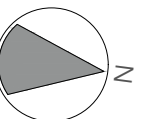
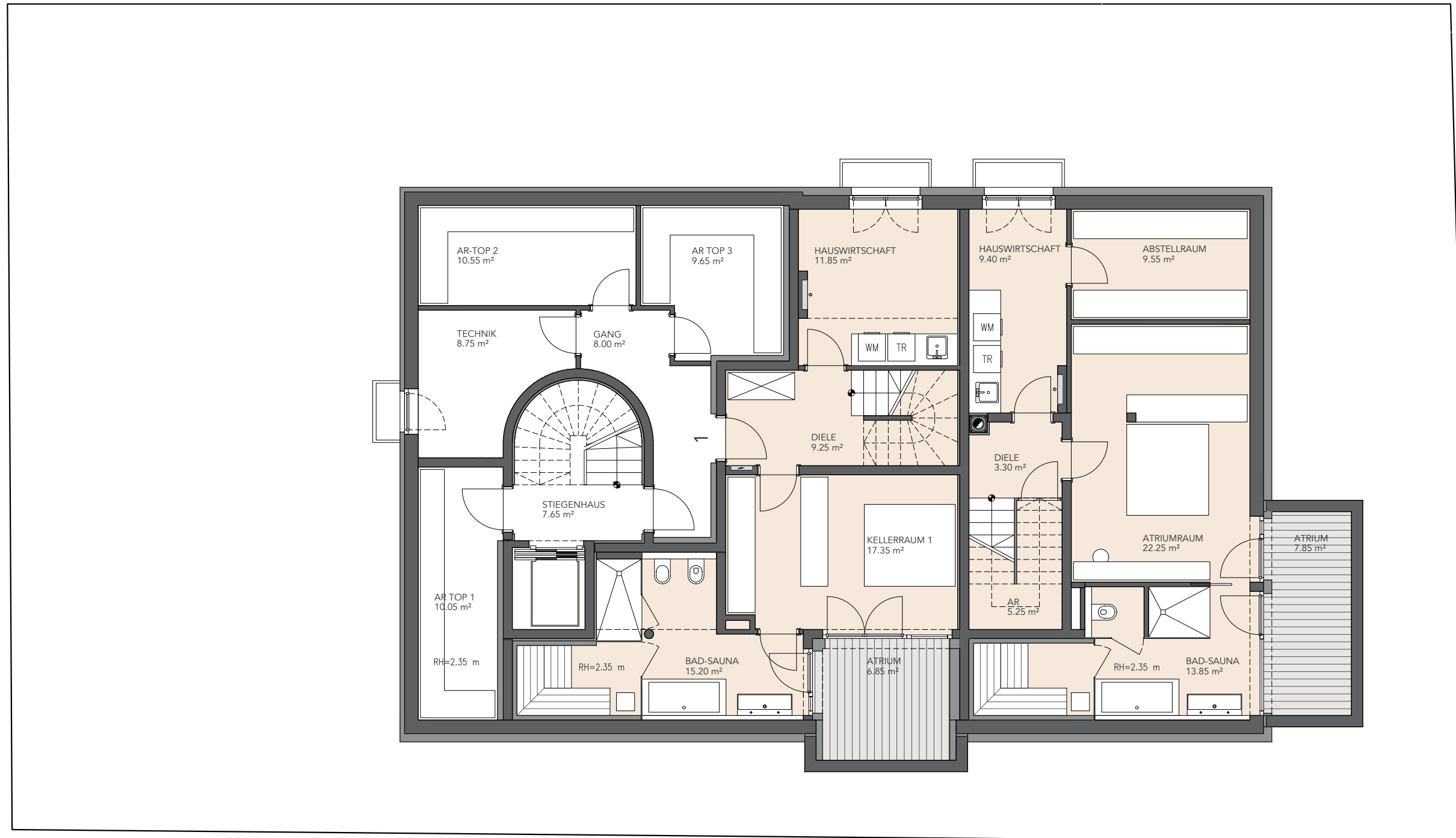
Bäckerei, Apotheke, Supermarkt, Bank und diverse Lokale sind fußläufig erreichbar.

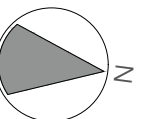
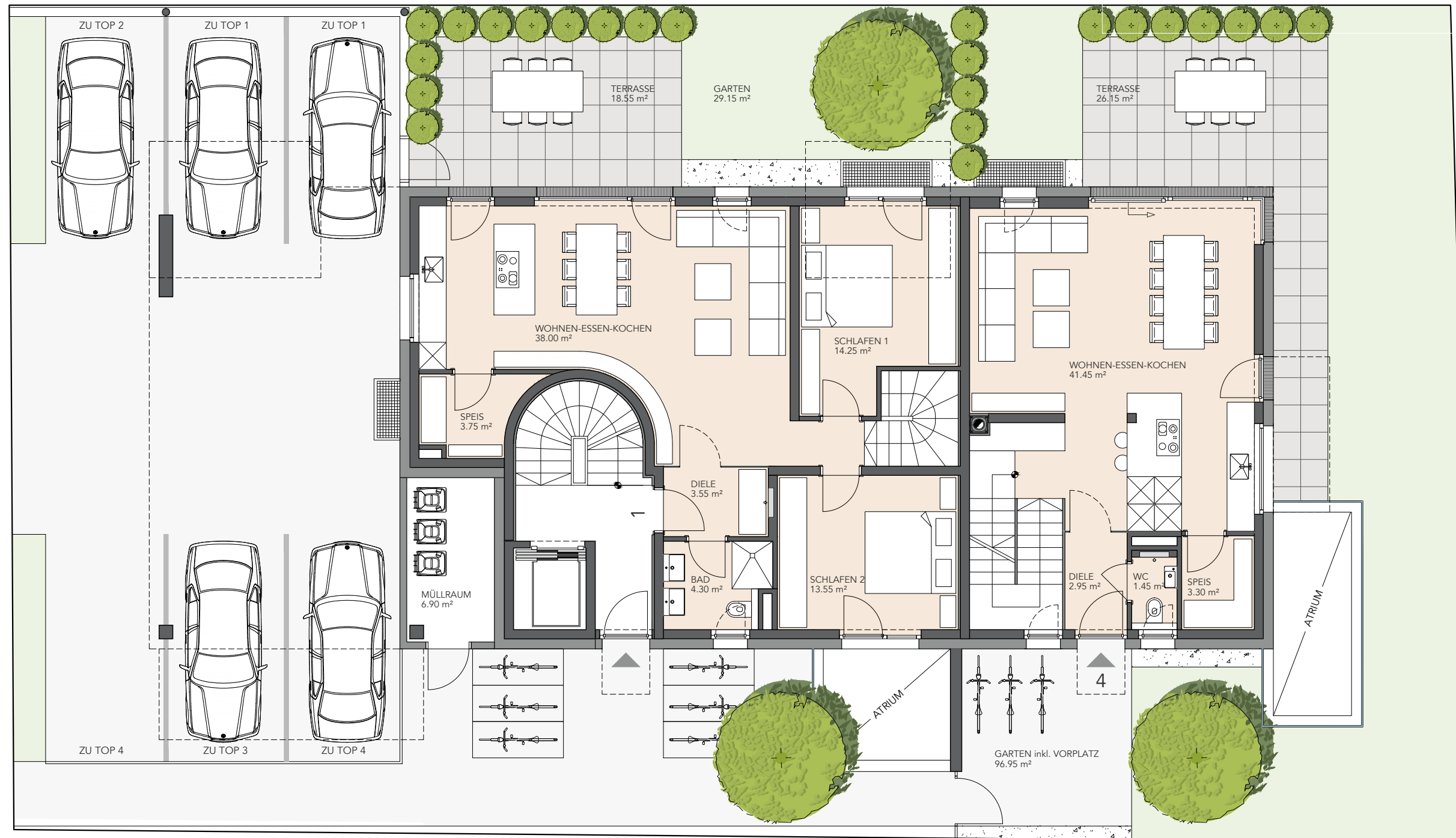
Durch die Nähe zum Zentrum genießt man in Gnigl sämtliche Vorteile, die die Salzburger Altstadt zu bieten hat, und wohnt dennoch fernab vom touristischen Trubel.

Der Ortskern selbst ist mit der barocken Kirche, dem malerischen Minnesheimpark und seinen alten Straßen ein charmantes Fleckchen Salzburgs, das sich seinen dörflichen Charakter trotz aller infrastrukturellen Annehmlichkeiten erhalten hat.

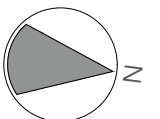
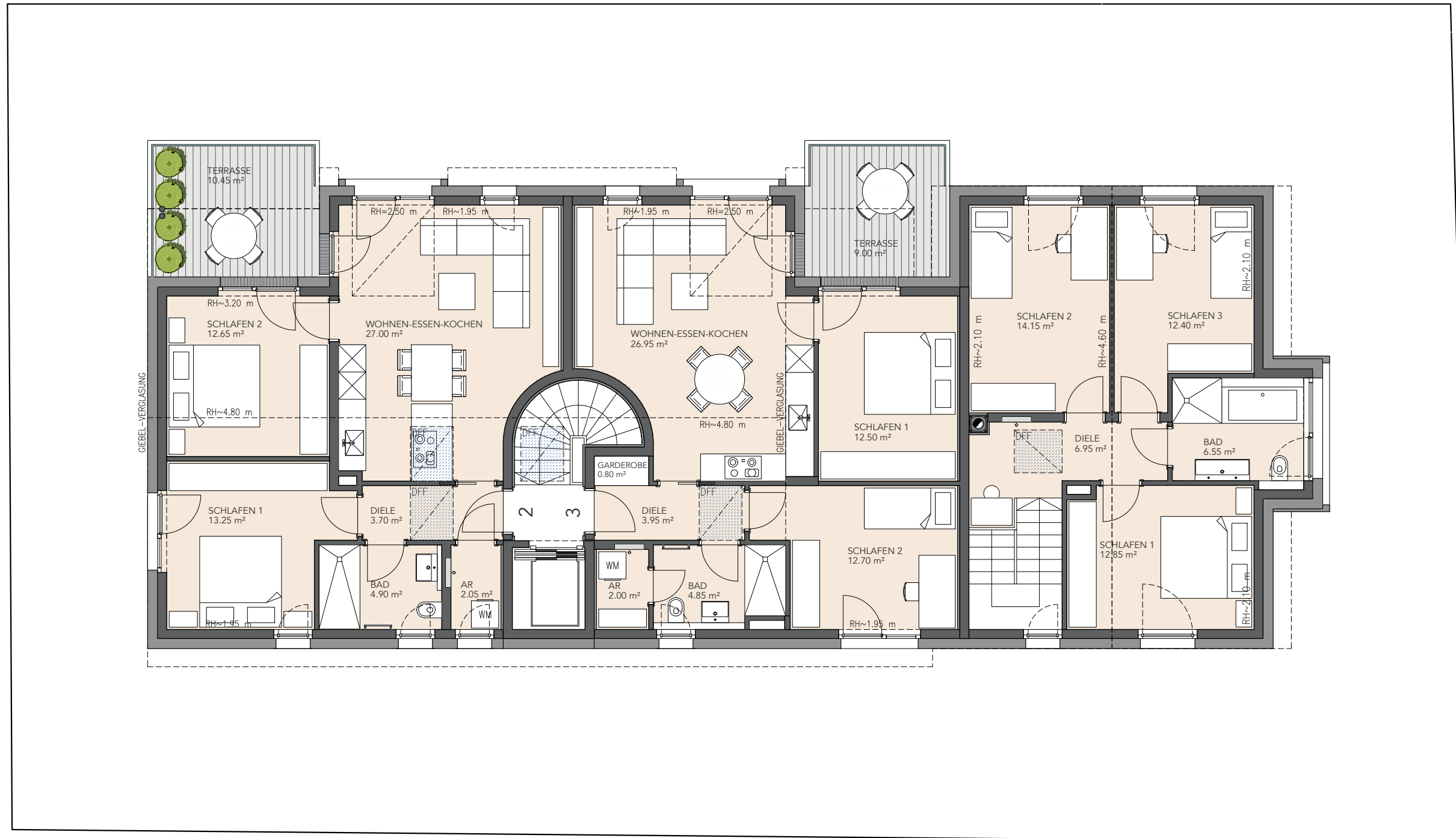












## Die EG-Wohnung als „Haus im Haus“ mit Atrium

Wohngefühl mit feudalem Flair verspricht das EG Apartment der eleganten Mehrfamilien-Liegenschaft „Lofts Altgnigl“.

Aufgrund der innovativen Planung des Atriums verströmt die Wohnung den Charakter eines Einfamilienhauses.

Ebenerdig genießt man den Luxus eines 38 m<sup>2</sup> großen Wohn-Esszimmers mit Platz für Küche und Speis. Zwei schön geschnittene Schlafzimmer, sowie ein Tageslicht-Bad machen die Etage im Inneren komplett.

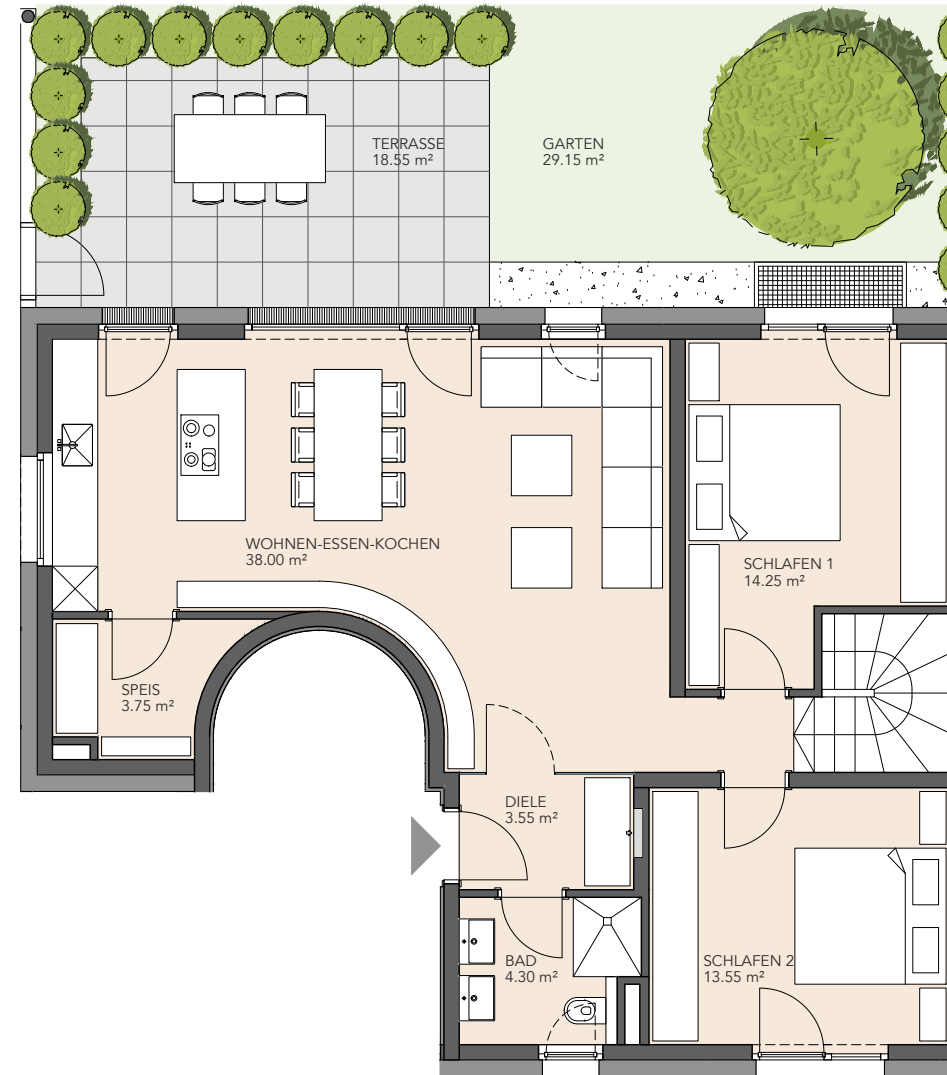
Eine große Terrasse, die sowohl vom Wohnbereich, als auch von der Küche zugänglich ist, und der schmucke Garten erweitern den Lebensraum in der warmen Jahreszeit um stolze 48 m<sup>2</sup> Freiluft-Glück.

Einen Stock tiefer gelangt man in ein großzügig belichtetes Atrium, welches ein Schlafzimmer mit Ankleide und ein Wellnessbad mit Saunabereich bietet.

Zur Wohnung gehören ein Außen- und ein Carport-Stellplatz, ein PKW-Stellplatz im Freien sowie ein eigener Bereich für Fahrräder.



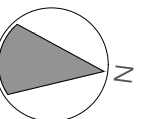




TOP 1	EG
Wohnen-Essen-Kochen	38.00 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	14.25 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	13.55 m <sup>2</sup>
Bad	4.30 m <sup>2</sup>
Speis	3.75 m <sup>2</sup>
Diele	3.55 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>77.40 m<sup>2</sup></b>

TOP 1	UG
Kellerraum 1	17.35 m <sup>2</sup>
Bad-Sauna	15.20 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	11.85 m <sup>2</sup>
Diele	9.25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>53.65 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfl. oberirdisch</b>	<b>77.40 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfl. unterirdisch</b>	<b>53.65 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>131.05 m<sup>2</sup></b>

Terrasse	18.55 m <sup>2</sup>
Garten	29.15 m <sup>2</sup>
Atrium	6.85 m <sup>2</sup>
KG-Abstellraum	10.05 m <sup>2</sup>
Fahrrad-Stellplatz	2 Stk.
PKW-Stellplatz	2 Stk.



## Die zwei Terrassen-Lofts

Wohnglück auf buchstäblich höchstem Niveau versprechen die 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnungen der eleganten Mehrfamilien-Liegenschaft.

Loftartig angelegt beeindruckt die beiden Einheiten durch offene Dachuntersicht mit bis zu 4,80 m Raumhöhe. Die Grundfläche von knapp 64 m<sup>2</sup> teilt sich auf in ein jeweils 27 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit viel Platz für Küche und Essbereich, sowie in zwei gut geschnittene Schlafzimmer.

Große Fensterfronten fluten die Räume mit Licht und leiten von einem der beiden Schlafräume direkt auf die Terrasse.

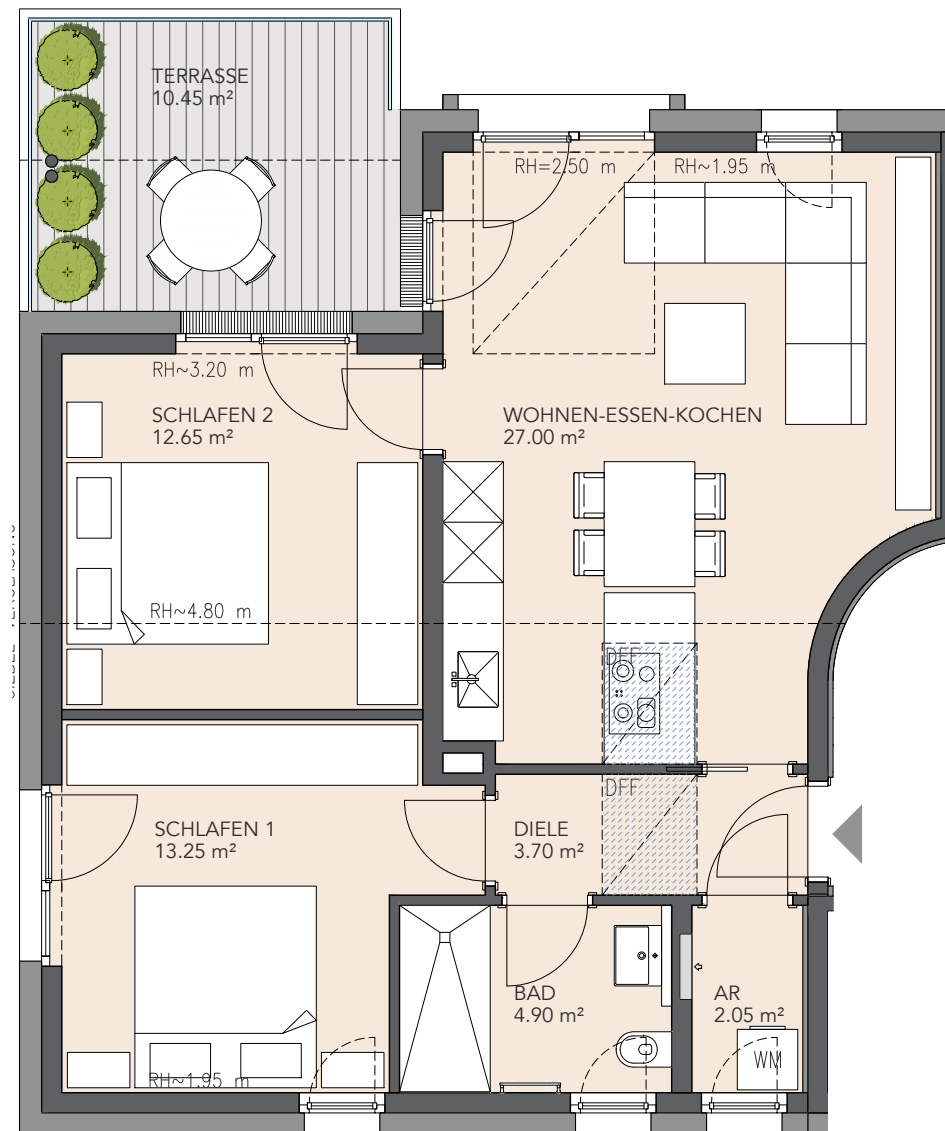
Von dort genießt man einen herrlichen Ausblick auf das grüne Umland, die historisch gewachsene Dorf-Struktur Alt-Gnigls und die barocke Kirche.

Durch die exquisite Ausstattung sind die 3-Zimmer-Apartments bereits ohne Einrichtung wahre Schmuckstücke, die einen zeitlos eleganten Rahmen für höchste Ansprüche bieten.

Im Wohnungseigentum inbegriffen sind ein ein PKW-Carport, sowie ein Kellerabteil und zwei Fahrradstellplätze.

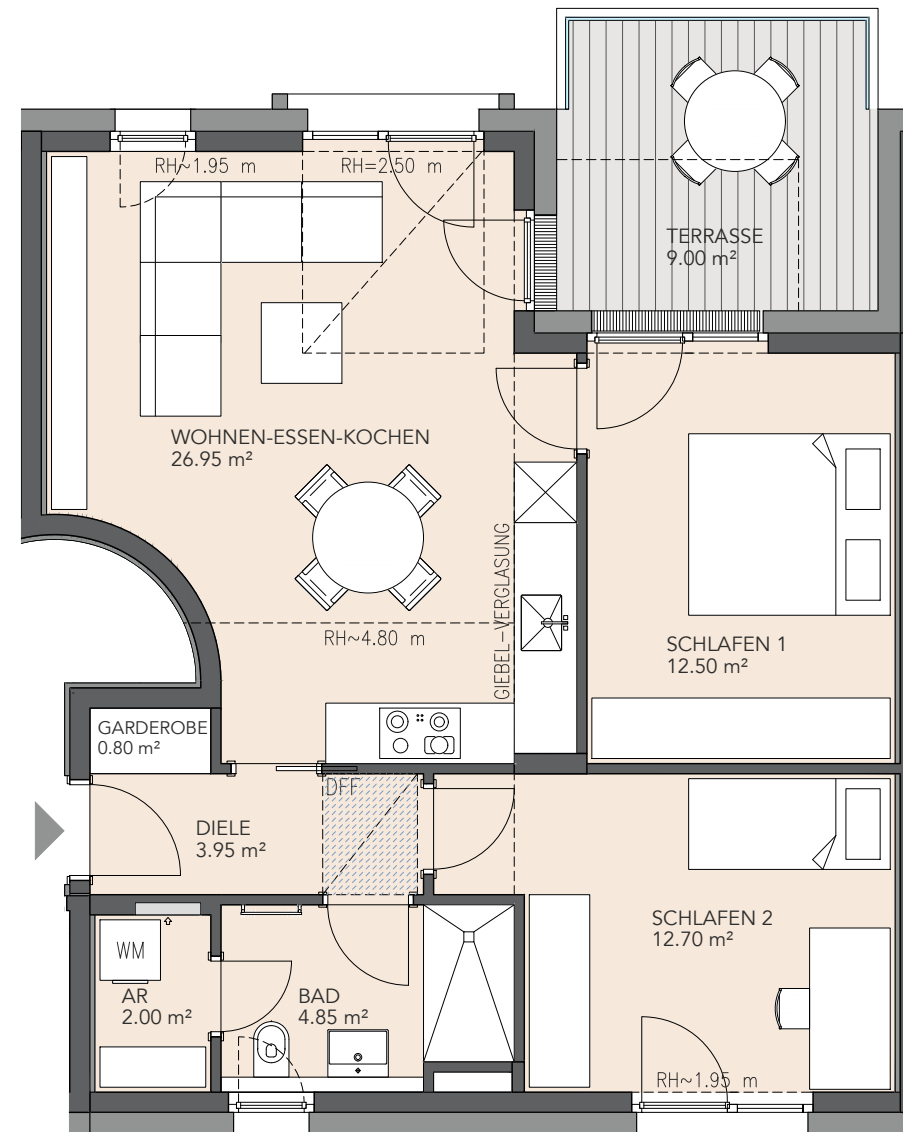






TOP 2	OG
Wohnen-Essen-Kochen	27.00 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	13.25 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	12.65 m <sup>2</sup>
Bad	4.90 m <sup>2</sup>
Ar	2.05 m <sup>2</sup>
Diele	3.70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>63.55 m<sup>2</sup></b>

Terrasse	10.45 m <sup>2</sup>
KG-Abstellraum	10.55 m <sup>2</sup>
Fahrrad-Stellplatz	2 Stk.
PKW-Stellplatz	1 Stk.



TOP 3	OG
Wohnen-Essen-Kochen	26.95 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	12.50 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	12.70 m <sup>2</sup>
Bad	4.85 m <sup>2</sup>
Ar	2.00 m <sup>2</sup>
Diele	3.95 m <sup>2</sup>
Garderobe	0.80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche gesamt	63.75 m <sup>2</sup>

Terrasse	9.00 m <sup>2</sup>
KG-Abstellraum	9.65 m <sup>2</sup>
Fahrrad-Stellplatz	2 Stk.
PKW-Carport	1 Stk.



## Das Einfamilienhaus im Ensemble

Klassisch in der Silhouette, innovativ in Bauweise und Ausstattung präsentiert sich das Einfamilienhaus des stilvollen Ensembles „Lofts Altgnigl“.

Auf 165 qm Nutzfläche residiert man auf drei Geschossen, das lichte Atriumgeschoß inbegriffen.

Schon beim Betreten des mondän angelegten Wohntraumes wird klar, dass Helligkeit und Weite hier den Ton angeben. Das ca. 42 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer öffnet sich nach wenigen Metern Diele zu einem beeindruckenden Raumkonzept, das jede Menge Platz für Essbereich und Lounge bietet.

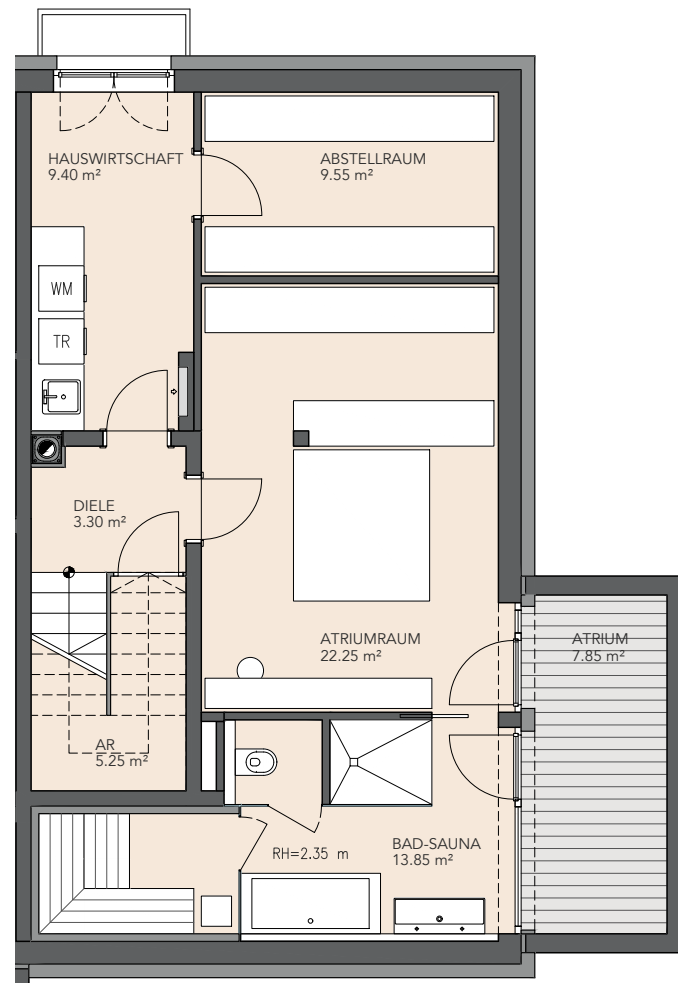
Eine Stütze fungiert als Raumteiler und schafft Struktur, indem sie die offene Küche mit anschließender Speis zu einem eigenen Wohnareal macht.

Daneben führt das breite Stiegenhaus nach oben in das Obergeschoß mit drei Schlafzimmern und Bad.

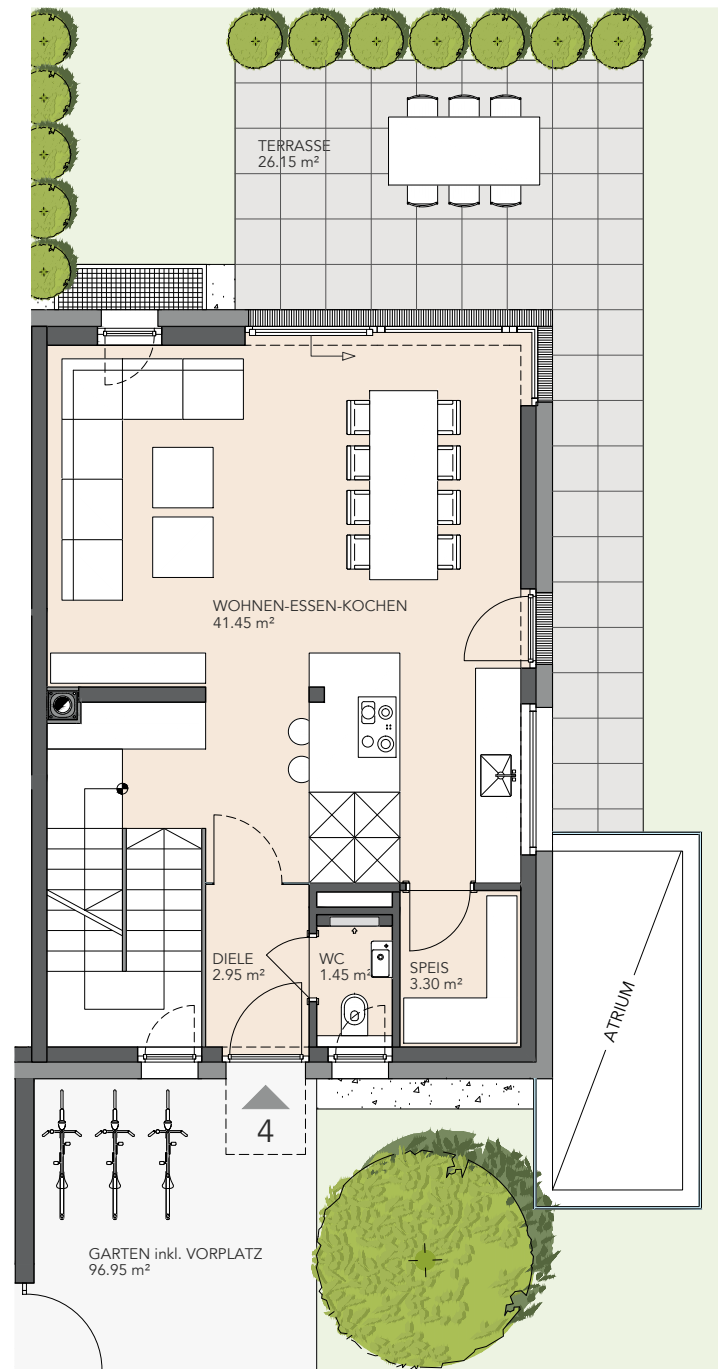
Vom Erdgeschoß abwärts leitet die Treppe in einen geräumigen Atriumbereich, der durch Lichthof und Tageslicht-Bad nichts von seinem Wohncharakter einbüßt. Ein Hauswirtschaftsraum und zusätzliche Abstellflächen bieten in dieser privaten Etage Raum für vielfältige Nutzung.

Im Außenbereich sorgen Terrasse und der daran anschließende Garten für erweitertes Wohnen unter freiem Himmel. Zum Haus gehören ein Carport- und ein PKW-Außenabstellplatz.

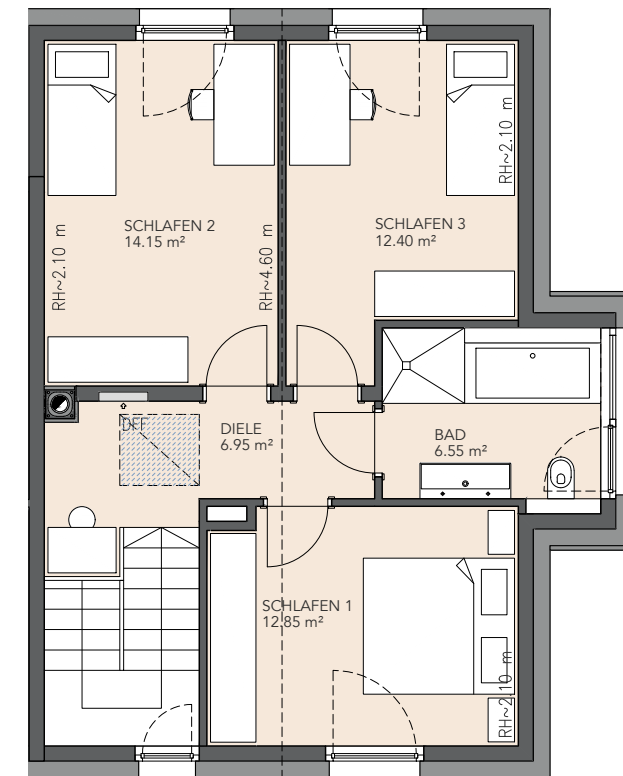




ATRIUMGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

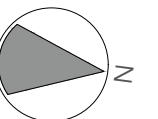
TOP 4	OG
Schlafen 1	12.85 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	14.15 m <sup>2</sup>
Schlafen 3	12.40 m <sup>2</sup>
Bad	6.55 m <sup>2</sup>
Diele	6.95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>52.90 m<sup>2</sup></b>

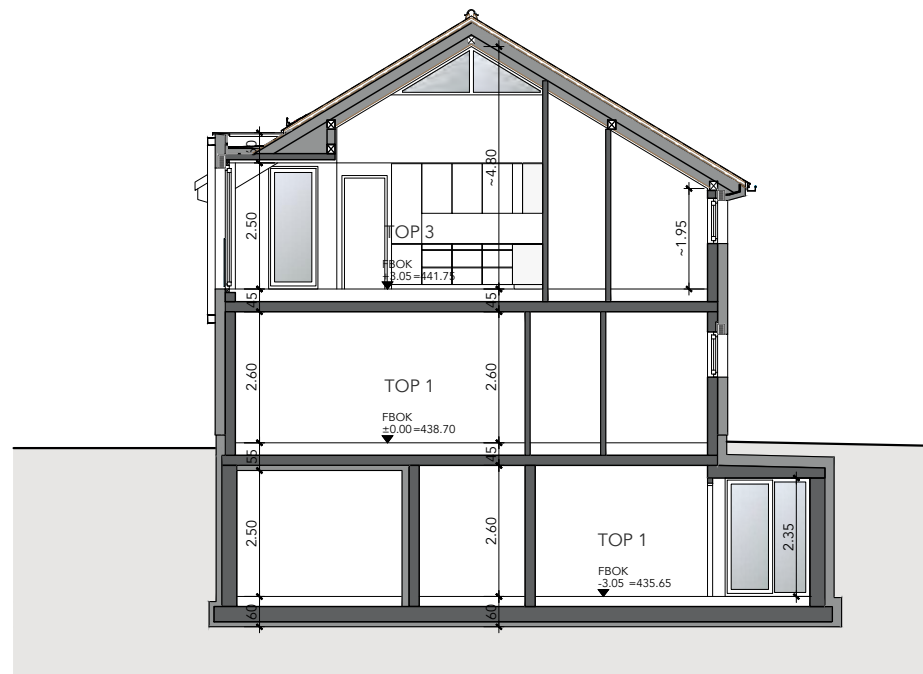
TOP 4	EG
Wohnen-Essen-Kochen	41.45 m <sup>2</sup>
Speis	3.30 m <sup>2</sup>
Wc	1.45 m <sup>2</sup>
Diele	2.95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>49.15 m<sup>2</sup></b>

TOP 4	UG
Atriumraum	22.25 m <sup>2</sup>
Bad-Sauna	13.85 m <sup>2</sup>
Abstellraum	9.55 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	9.40 m <sup>2</sup>
Ar	5.25 m <sup>2</sup>
Diele	3.30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>63.60 m<sup>2</sup></b>

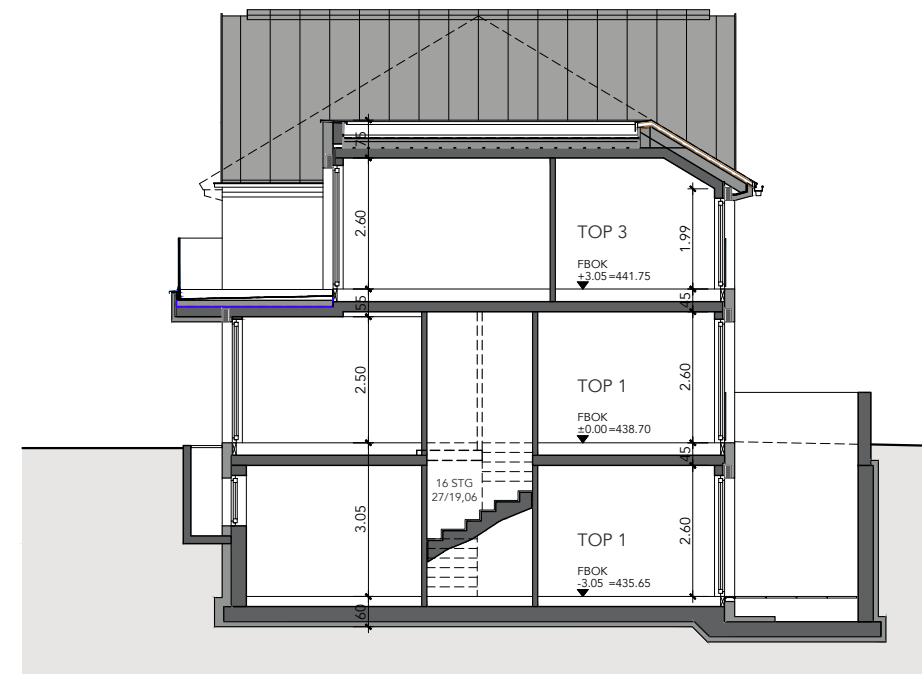
Nutzfl. oberirdisch	102.05 m <sup>2</sup>
Nutzfl. unterirdisch	63.60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>165.65 m<sup>2</sup></b>

Terrasse	26.15 m <sup>2</sup>
Garten inkl. Vorplatz	96.95 m <sup>2</sup>
Atrium	7.85 m <sup>2</sup>
PKW-Carport	1 Stk.
PKW-Stellplatz	1 Stk.



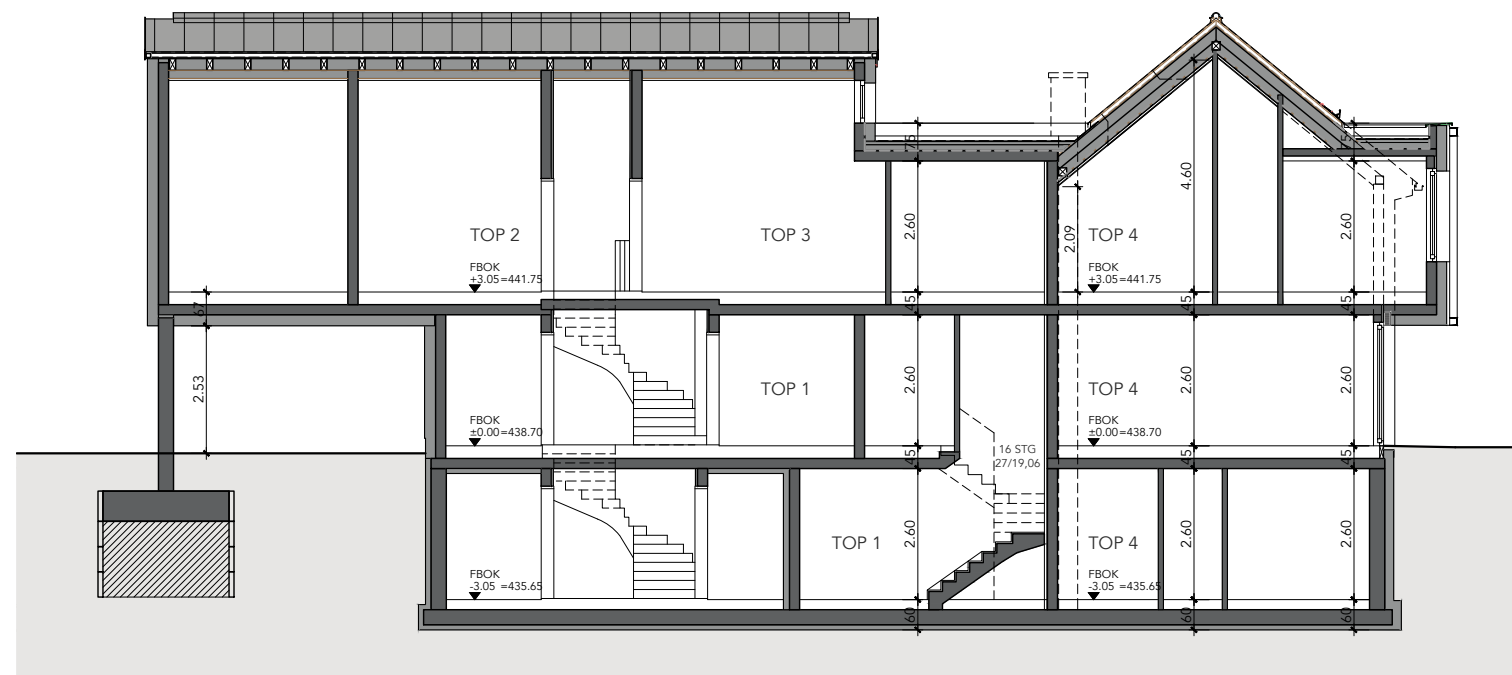


QUERSCHNITT 1

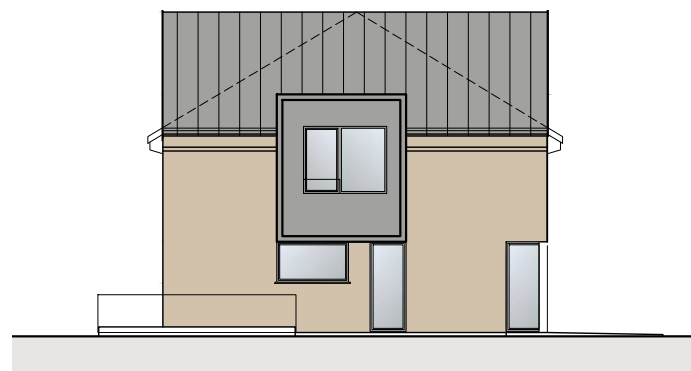


QUERSCHNITT 2





LÄNGSSCHNITT



NORDEN



WESTEN



SÜDEN



ÖSTEN

Preisliste "LOFTS ALTGNIGL"

Stand: 20.02.2024

Top	Typ	Geschoß	Nutzfläche	Terrasse	PKW	Freifläche Atrium	KP Wohnung	KP PKW	KP GESAMT	Vst. 9,5%	KP netto GESAMT	20% Ust.	KP brutto GESAMT
1	4	EG Atrium	77,40 m <sup>2</sup> 53,65 m <sup>2</sup>	18,55 m <sup>2</sup>	1 Carport 1 Stellplatz	29,15 m <sup>2</sup> 6,85 m <sup>2</sup>	1 307 500,00 €	25 000,00 € 12 500,00 €	1 345 000,00 €	116 689,50 €	1 228 300,00 €	245 660,00 €	1 473 960,00 €
Top 1 Nutzfläche gesamt			131,05 m <sup>2</sup>										
2	3	1.OG	63,55 m <sup>2</sup>	10,45 m <sup>2</sup>	1 Carport	-	857 000,00 €	25 000,00 €	882 000,00 €	76 520,55 €	805 500,00 €	161 100,00 €	966 600,00 €
3	3	1.OG	63,75 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>	1 Carport	-	859 000,00 €	25 000,00 €	884 000,00 €	76 694,06 €	807 300,00 €	161 460,00 €	968 760,00 €
4	5	EG+1.OG Atrium	102,05 m <sup>2</sup> 63,60 m <sup>2</sup>	26,15 m <sup>2</sup>	1 Carport 1 Stellplatz	96,95 m <sup>2</sup> 7,85 m <sup>2</sup>	1 782 500,00 €	25 000,00 € 12 500,00 €	1 820 000,00 €	157 899,54 €	1 662 100,00 €	332 420,00 €	1 994 520,00 €
Top 4 Nutzfläche gesamt			165,65 m <sup>2</sup>										
<b>PROJEKTKOSTEN GESAMT</b>											<b>4 503 200,00 €</b>		