



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 Tourengeln 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.

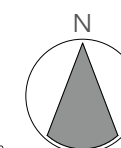
Stadt und Kultur

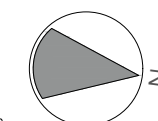
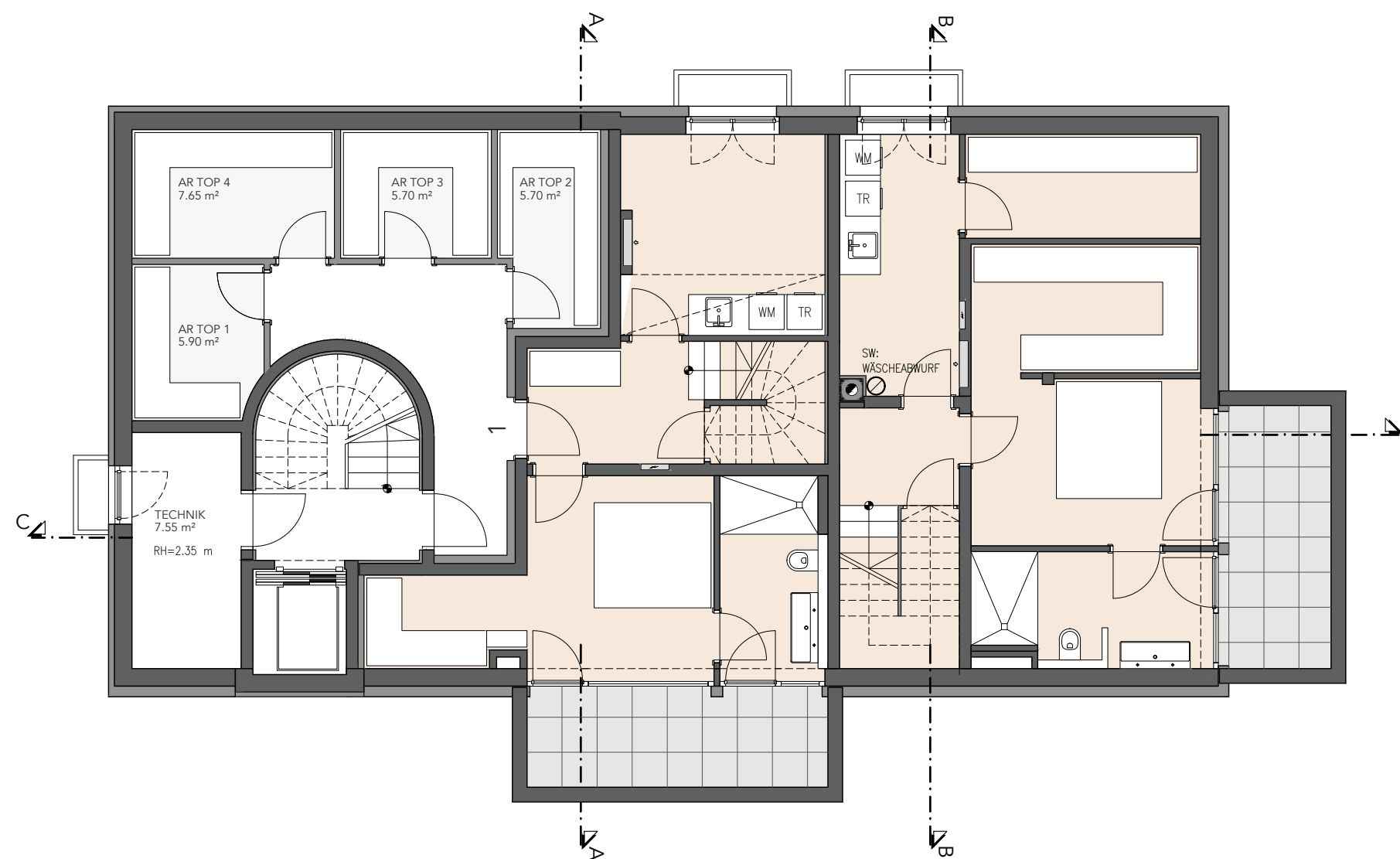
Die Salzburger Altstadt ist von Gnigl nur wenige Kilometer entfernt. Mit dem Fahrrad erreicht man die Linzer Gasse schon nach etwa 10 Minuten, allerdings ist körperliche Erleichterung aufgrund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr kein Muss. Zwei Stadtbuslinien und die nahe gelegene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

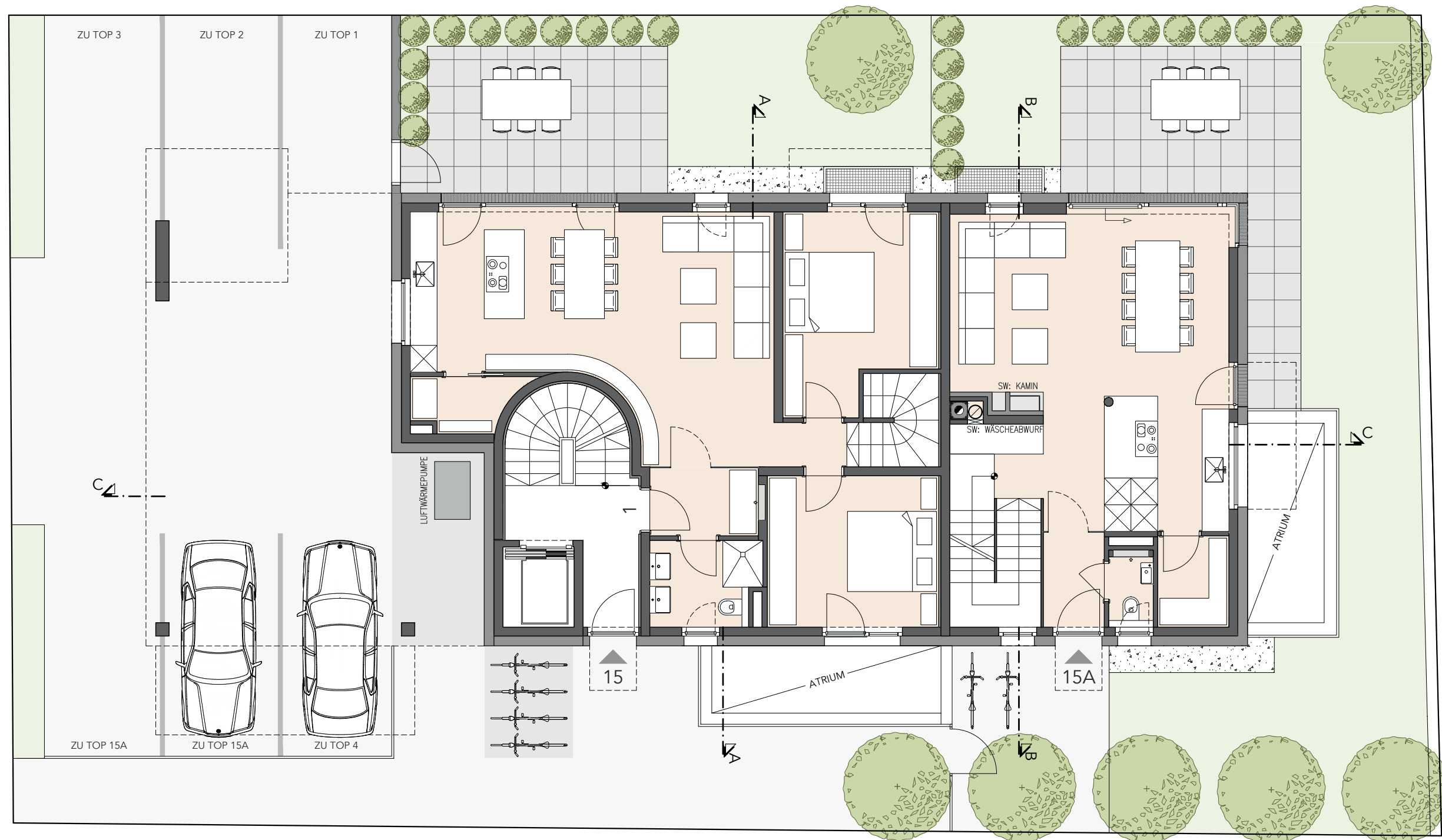
Bäckerei, Apotheke, Supermarkt, Bank und diverse Lokale sind fußläufig erreichbar.

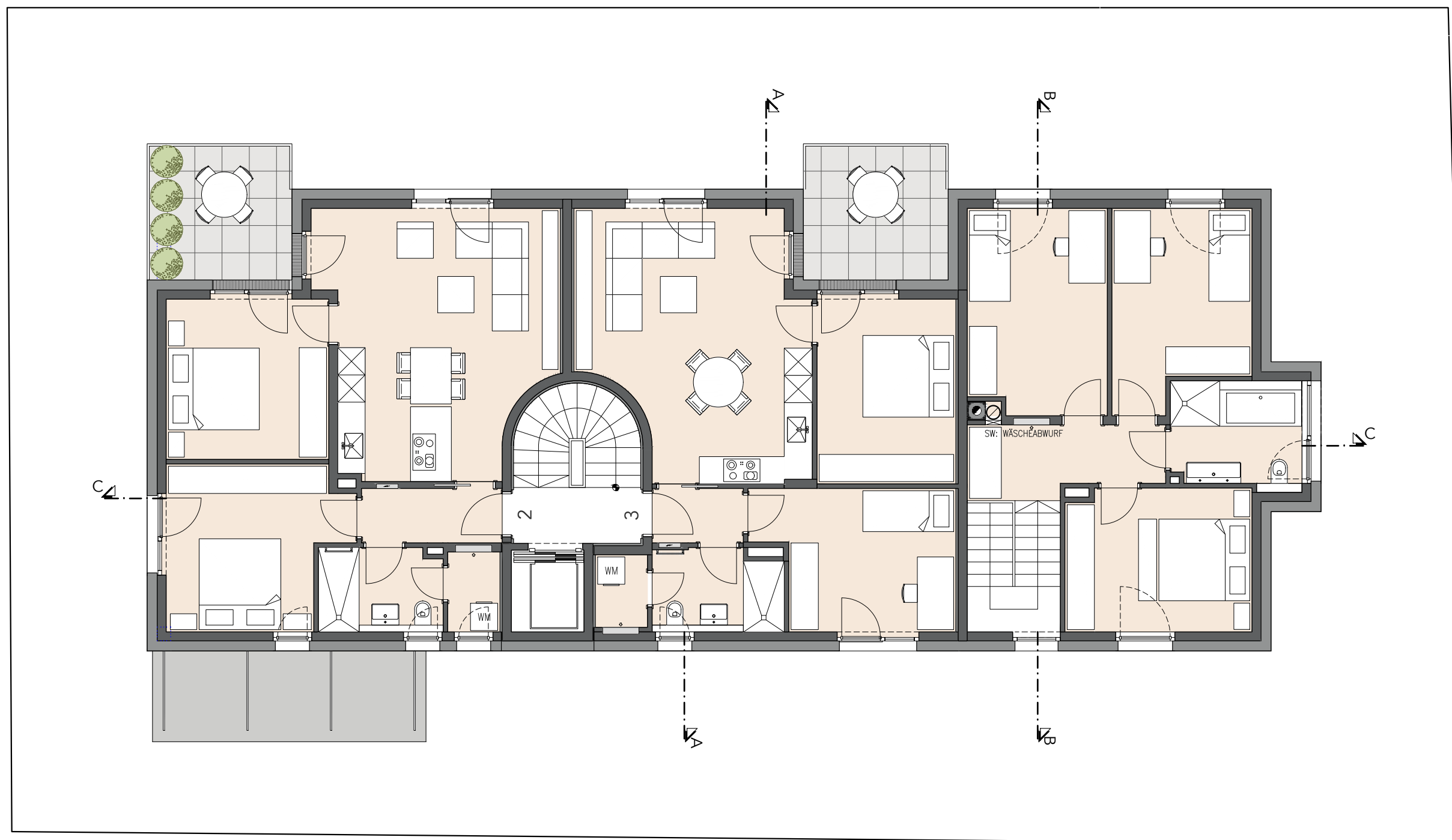
Durch die Nähe zum Zentrum genießt man in Gnigl sämtliche Vorteile, die die Salzburger Altstadt zu bieten hat, und wohnt dennoch fernab vom touristischen Trubel.

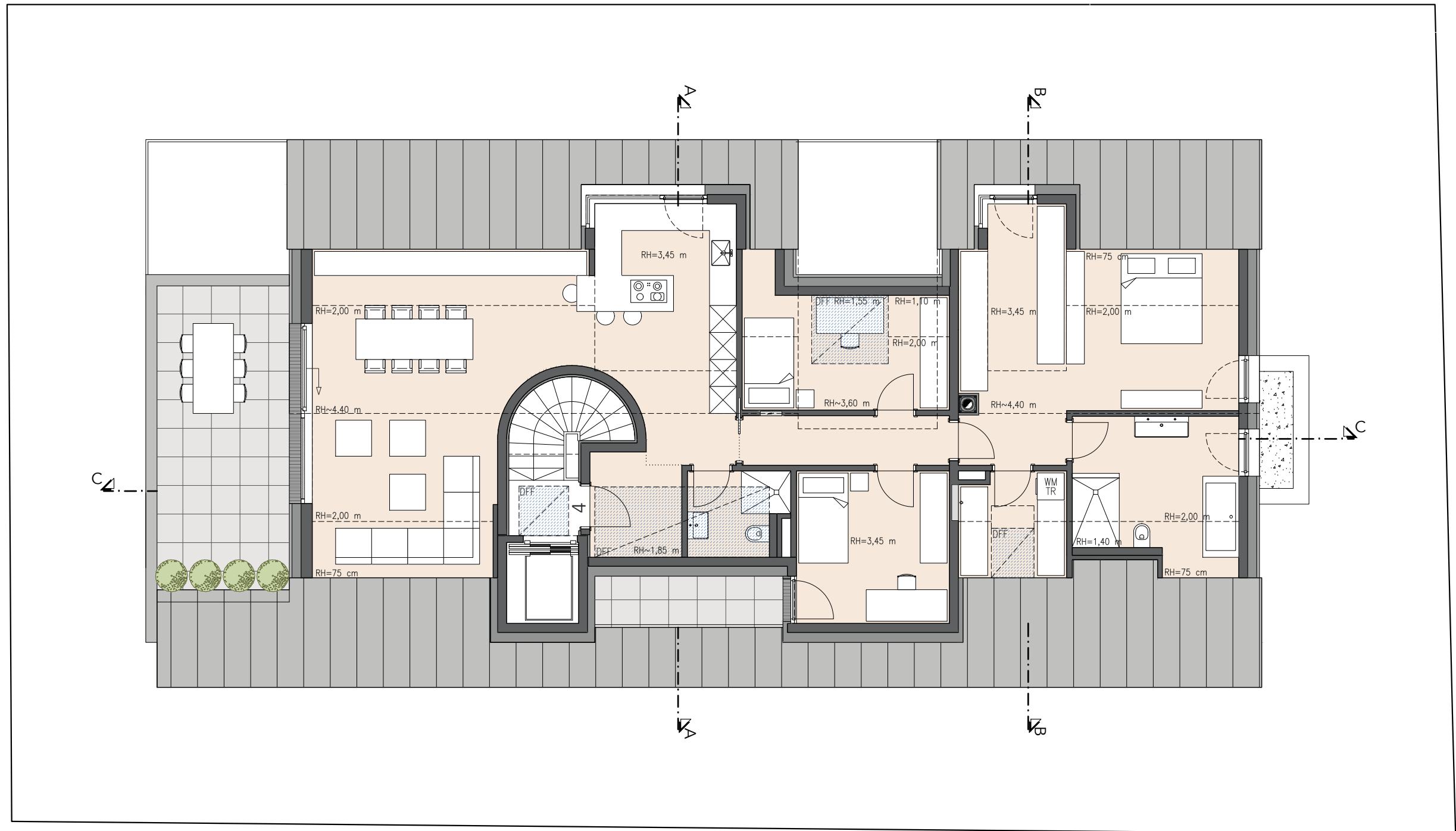
Der Ortskern selbst ist mit der barocken Kirche, dem malerischen Minnesheimpark und seinen alten Straßen ein charmantes Fleckchen Salzburgs, das sich seinen dörflichen Charakter trotz aller infrastrukturellen Annehmlichkeiten erhalten hat.











Die EG-Wohnung als „Gartenmaisonette“ mit Atrium

Wohngefühl mit feudalem Flair verspricht das EG Apartment des eleganten Mehrfamilienhauses „Lofts Altgnigl“.

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

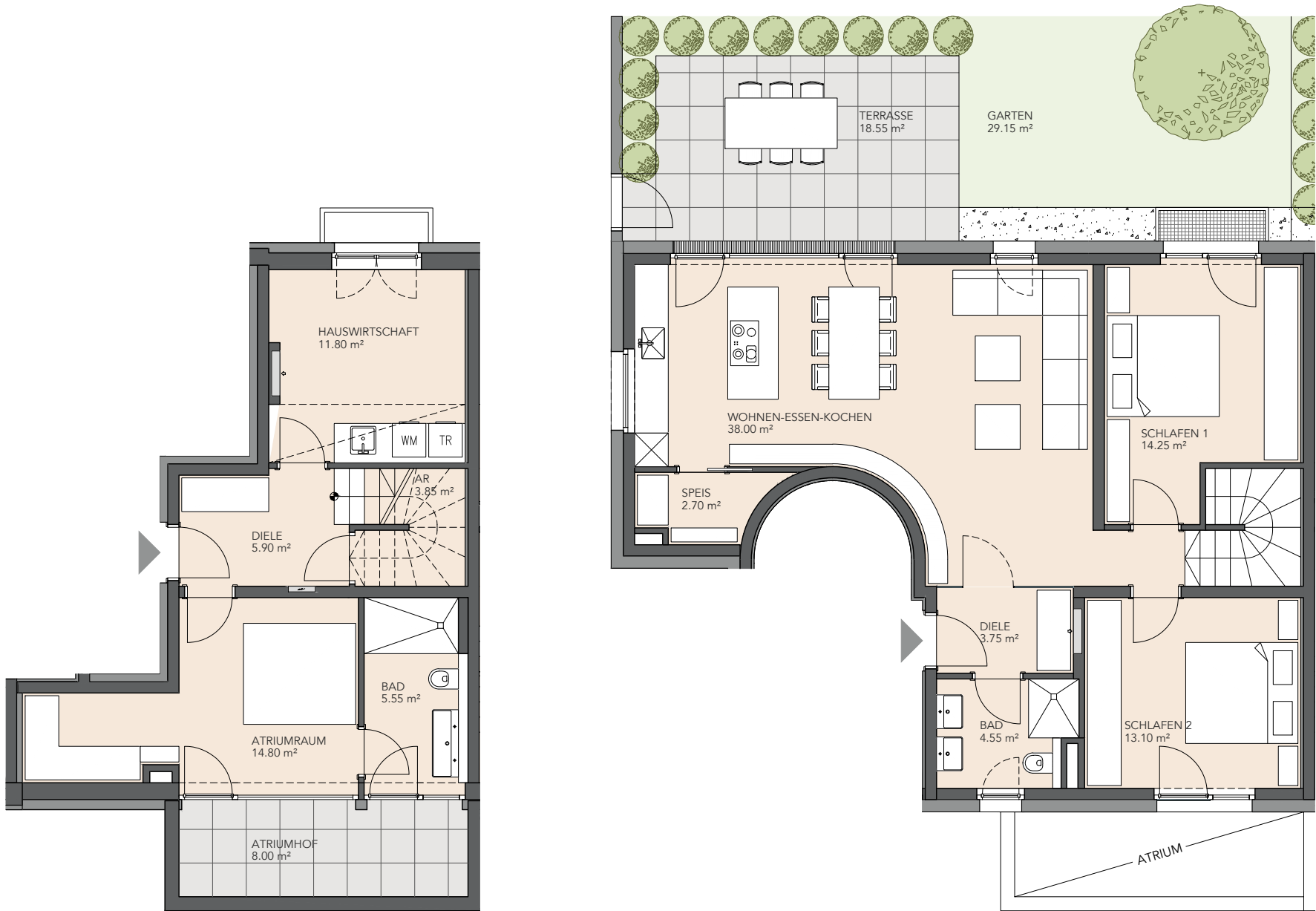
Ebenerdig genießt man den Luxus eines 38 m² großen Wohn-Esszimmers mit Platz für Küche und Speis. Zwei schön geschnittene Schlafzimmer, sowie ein Tageslicht-Bad machen die Etage im Inneren komplett.

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 m² 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 PKW-Stellplatz, sowie ein eigener Bereich für Fahrräder.





TOP 1	EG
Wohnen-Essen-Kochen	38.00 m ²
Schlafen 1	14.25 m ²
Schlafen 2	13.10 m ²
Bad	4.55 m ²
Speis	2.70 m ²
Diele	3.75 m ²
Nutzfläche gesamt	76.35 m ²

TOP 1	UG
Atriumraum	14.80 m ²
Bad	5.55 m ²
Hauswirtschaft	11.80 m ²
Ar	3.85 m ²
Diele	5.90 m ²
Nutzfläche gesamt	41.90 m ²

Nutzfl. oberirdisch	76.35 m ²
Nutzfl. unterirdisch	41.90 m ²
Nutzfläche gesamt	118.25 m ²

Terrasse	18.55 m ²
Garten	29.15 m ²
Atrium	8.00 m ²
KG-Abstellraum	5.90 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.

Die zwei Terrassen-Apartments

Wohnglück auf buchstäblich höchstem Niveau versprechen die 3-Zimmer-Obergeschoß-Apartments der eleganten Mehrfamilien-Liegenschaft.

Der raffiniert geschnittene Grundriss von knapp 64 m² Wohnfläche teilt sich auf in ein jeweils 27 m² großes Wohnzimmer mit viel Platz für Küche und Essbereich, sowie in zwei gut geschnittene Schlafzimmer.

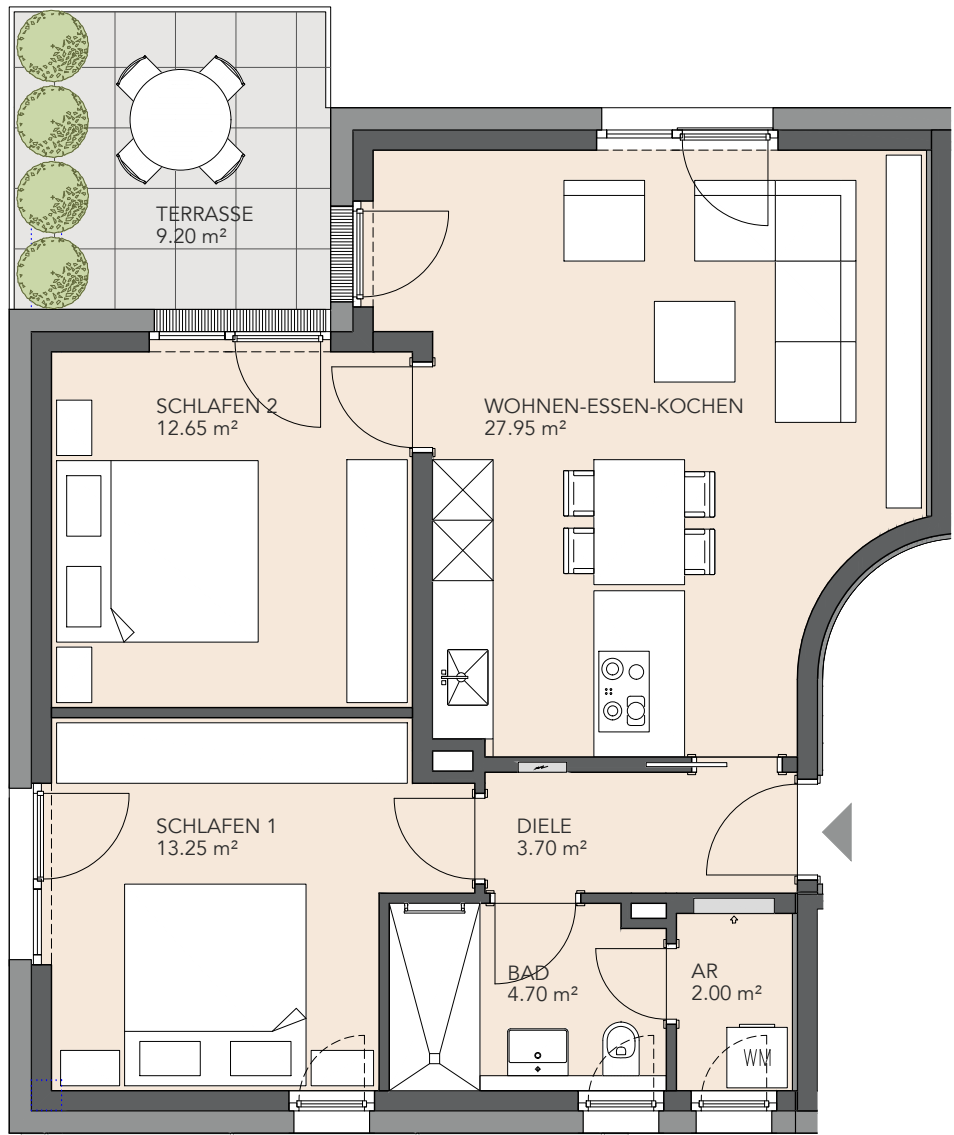
Große Fensterfronten fluten die Räume mit Licht und leiten von einem der beiden Schlafräume direkt auf die Terrasse.

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 2-Zimmer-Apartments bereits ohne Einrichtung wahre Schmuckstücke, die einen zeitlos eleganten Rahmen für höchste Ansprüche bieten.

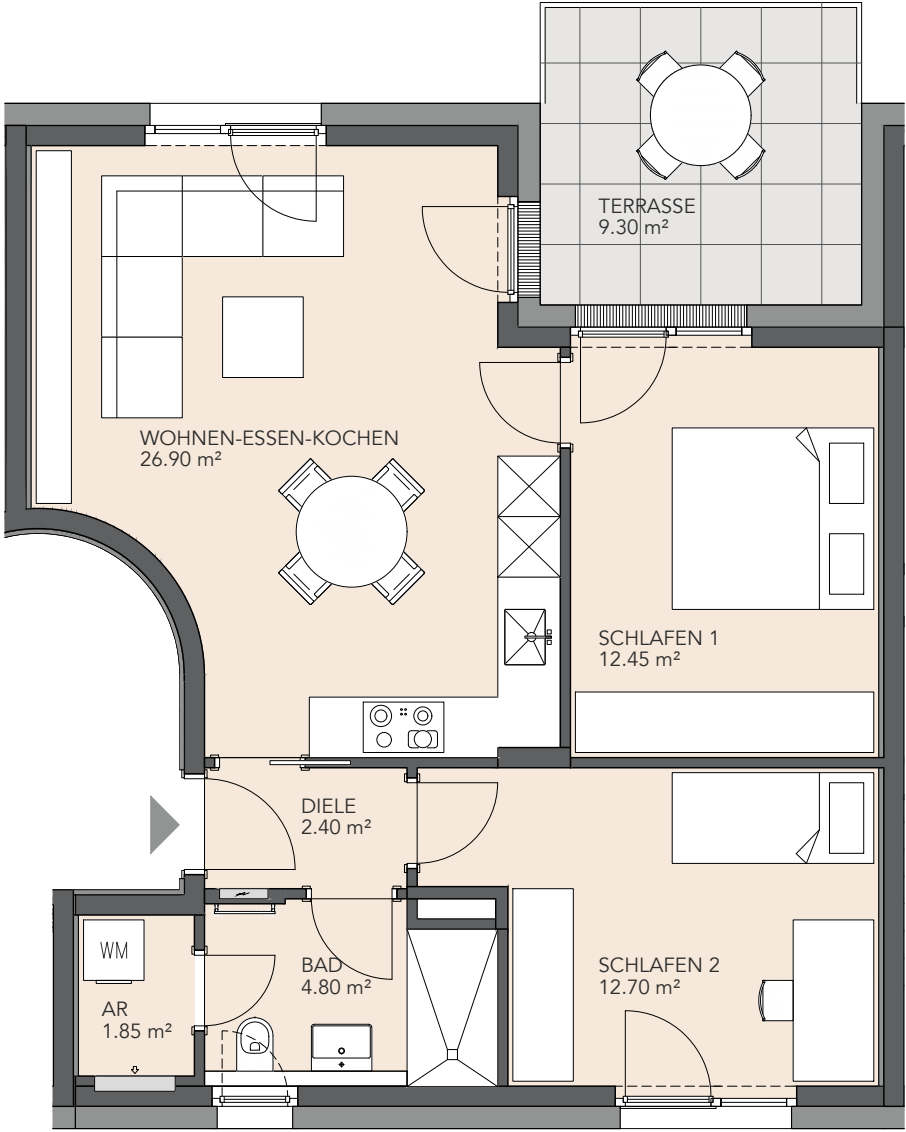
Im Wohnungseigentum inbegriffen sind ein ein PKW-Stellplatz/Carportstellplatz, sowie ein Kellerabteil und zwei Fahrradstellplätze.





TOP 2	OG
Wohnen-Essen-Kochen	27.95 m ²
Schlafen 1	13.25 m ²
Schlafen 2	12.65 m ²
Bad	4.70 m ²
Ar	2.00 m ²
Diele	3.70 m ²
Nutzfläche gesamt	64.30 m ²

Terrasse	9.20 m ²
KG-Abstellraum	5.70 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.



TOP 3	OG
Wohnen-Essen-Kochen	26.90 m ²
Schlafen 1	12.45 m ²
Schlafen 2	12.70 m ²
Bad	4.80 m ²
Ar	1.85 m ²
Diele	2.40 m ²
Nutzfläche gesamt	61.10 m ²

Terrasse	9.30 m ²
KG-Abstellraum	5.70 m ²
PKW-Stellplatz	1 Stk.

Das Dachgeschoß-Loft

Das eindrucksvolle Loft im zweiten OG vereint Komfort, Funktion und Ästhetik zum edlen Gesamtkunstwerk.

Großzügig bemessene Wohnräume treffen hier auf kunstvolle architektonische Formensprache.

Mit offener Dachkonstruktion und einer Raumhöhe von bis zu 4,40 m erstreckt sich das mondäne Apartment über ein ganzes Geschoß.

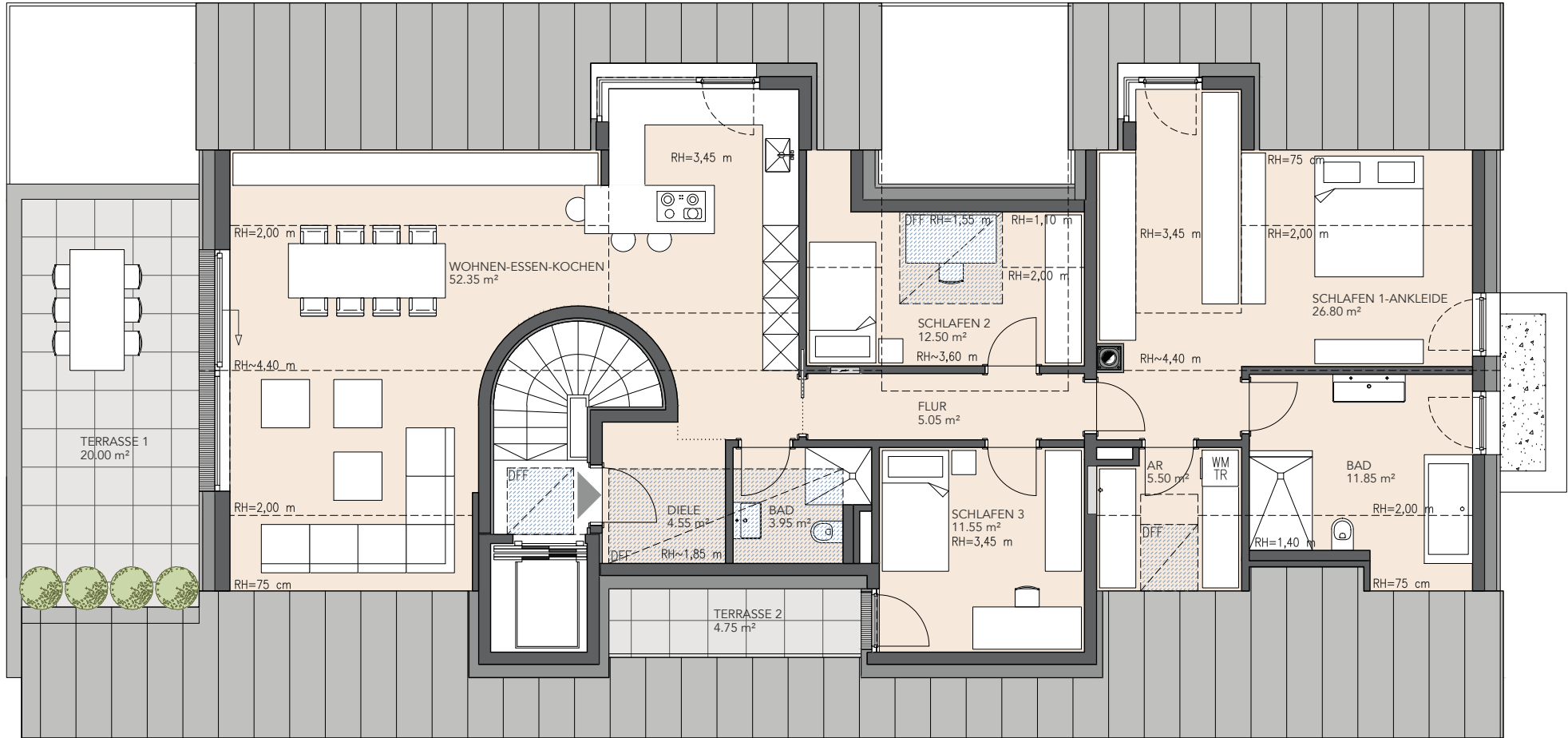
Herzstück ist der große Wohnraum, der vom Eingangsbereich durch eine skulptural gerundete Wandkonstruktion getrennt wird. Das offene Koch-Ess-Lounge-Areal bietet durch seinen raffinierten Schnitt die Vorteile einer optischen Abgrenzung von Küche und Wohnbereich.

Eine große Schiebetür führt auf die Süd-Terrasse mit großzügigen 20 m². Der zweite Außenbereich, die kleine Frühstücksterrasse im Osten, schließt an eines der Schlafzimmer an.

Die insgesamt 135 m² Wohnfläche können wahlweise in vier oder fünf Räume untergliedert werden.

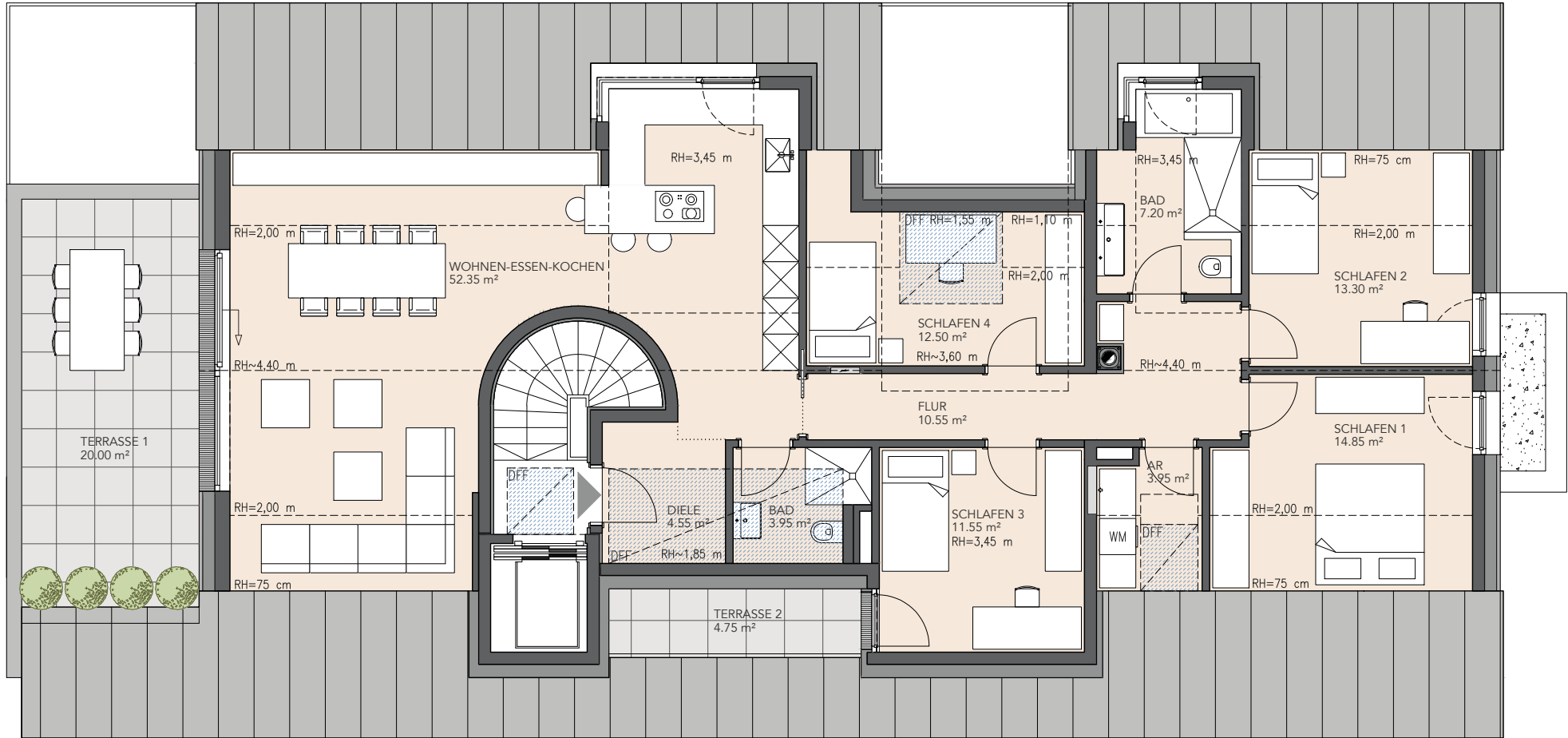
Zum Eigentum zählen auch ein Carport-Stellplatz, sowie ein Kellerabteil.





TOP 4	DG
Wohnen-Essen-Kochen	52.35 m ²
Schlafen 1-Ankleide	26.80 m ²
Bad	11.85 m ²
Schlafen 2	12.50 m ²
Schlafen 3	11.55 m ²
Bad	3.95 m ²
Ar	5.50 m ²
Flur	5.05 m ²
Diele	4.55 m ²
Nutzfläche gesamt	134.10 m ²

Terrasse 1	20.00 m ²
Terrasse 2	4.75 m ²
KG-Abstellraum	7.65 m ²
PKW-Carport	1 Stk.



TOP 4 Variante 5-Zimmer	DG
Wohnen-Essen-Kochen	52.35 m ²
Schlafen 1	14.85 m ²
Schlafen 2	13.30 m ²
Bad	7.20 m ²
Schlafen 3	11.55 m ²
Schlafen 4	12.50 m ²
Bad	3.95 m ²
Ar	3.95 m ²
Flur	10.55 m ²
Diele	4.55 m ²
Nutzfläche gesamt	134.75 m ²
Terrasse 1	20.00 m ²
Terrasse 2	4.75 m ²
KG-Abstellraum	7.65 m ²
PKW-Carport	1 Stk.

Das Dachgeschoß-Loft / 3-Zimmer Variante

In der loftartig angelegten Dachgeschoßwohnung genießt man alle Annehmlichkeiten einer großen Stadtwohnung und gleichzeitig eine klare Raumstruktur.

Herzstück des 89m² großen 3-Zimmer-Apartments ist das weiträumige Wohnzimmer, das mehr als die Hälfte der gesamten Fläche einnimmt. Der Raum ist als offener Koch-Ess-Wohn-Bereich angelegt, bietet aber durch seinen raffinierten Schnitt auch die Vorteile einer optischen Trennung von Küche und Lounge.

Eine große Schiebetür führt auf die Süd-Terrasse mit großzügigen 20 m². Der zweite Außenbereich, die kleine, feine Frühstücksterrasse im Osten, schließt an eines der beiden Schlafzimmer an.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Carport-Stellplatz.





TOP 4 Variante 3-Zimmer	DG
Wohnen-Essen-Kochen	53.70 m ²
Schlafen 1	15.45 m ²
Schlafen 2	11.60 m ²
Bad	3.95 m ²
Diele	4.35 m ²
Nutzfläche gesamt	89.05 m ²

Terrasse 1	20.00 m ²
Terrasse 2	4.75 m ²
KG-Abstellraum	7.65 m ²
PKW-Carport	1 Stk.

Das „Haus im Haus“

Ein besonderer Schatz, mit seinen idyllischen Terrassen und Grünbereich ist das „Haus im Haus“.

Aufgeteilt in Unter-, Erd- und Obergeschoß bietet das hausähnliche Apartment mit seiner gut durchdachten Struktur auf 152 m² hohe Lebensqualität. Stauraum, vielseitige Nutzfläche und eleganter Wohnraum machen die Liegenschaft zum exklusiven Family Home.

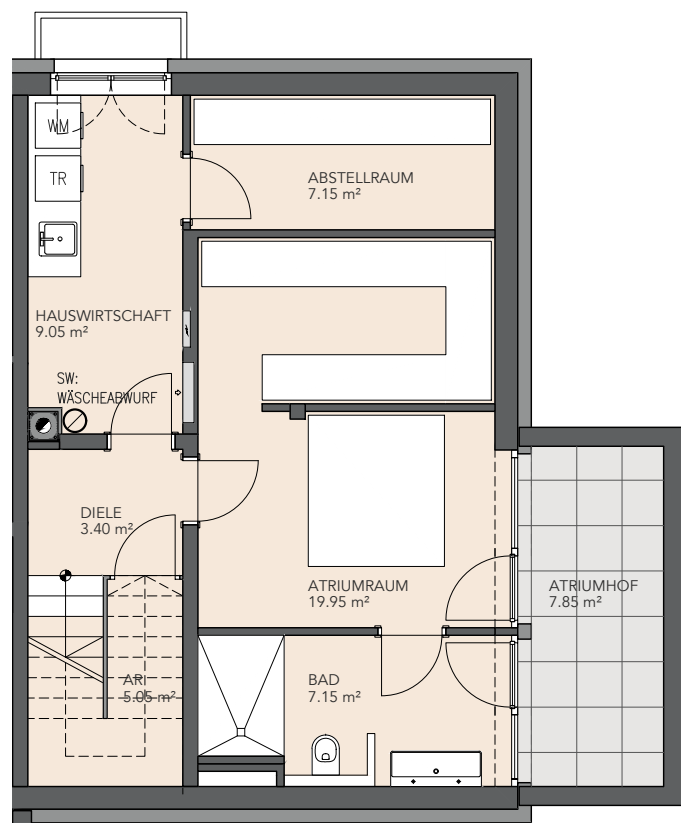
Im Untergeschoß befindet sich neben Hauswirtschafts- und Abstellraum ein rund 27 m² großer Bereich, welcher durch den lichten Atriumhof sowie das angeschlossene Badezimmer Wohnraumqualitäten besitzt.

Die Gartenebene ist ganz dem familiären Zusammensein gewidmet und beeindruckt durch großflächige Verglasung, einen geräumigen Wohn-Koch-Essbereich und die schöne Terrasse. Ein separates WC und die Speis neben der Küche bieten in dieser Ebene Funktionalität und optimale Raumnutzung.

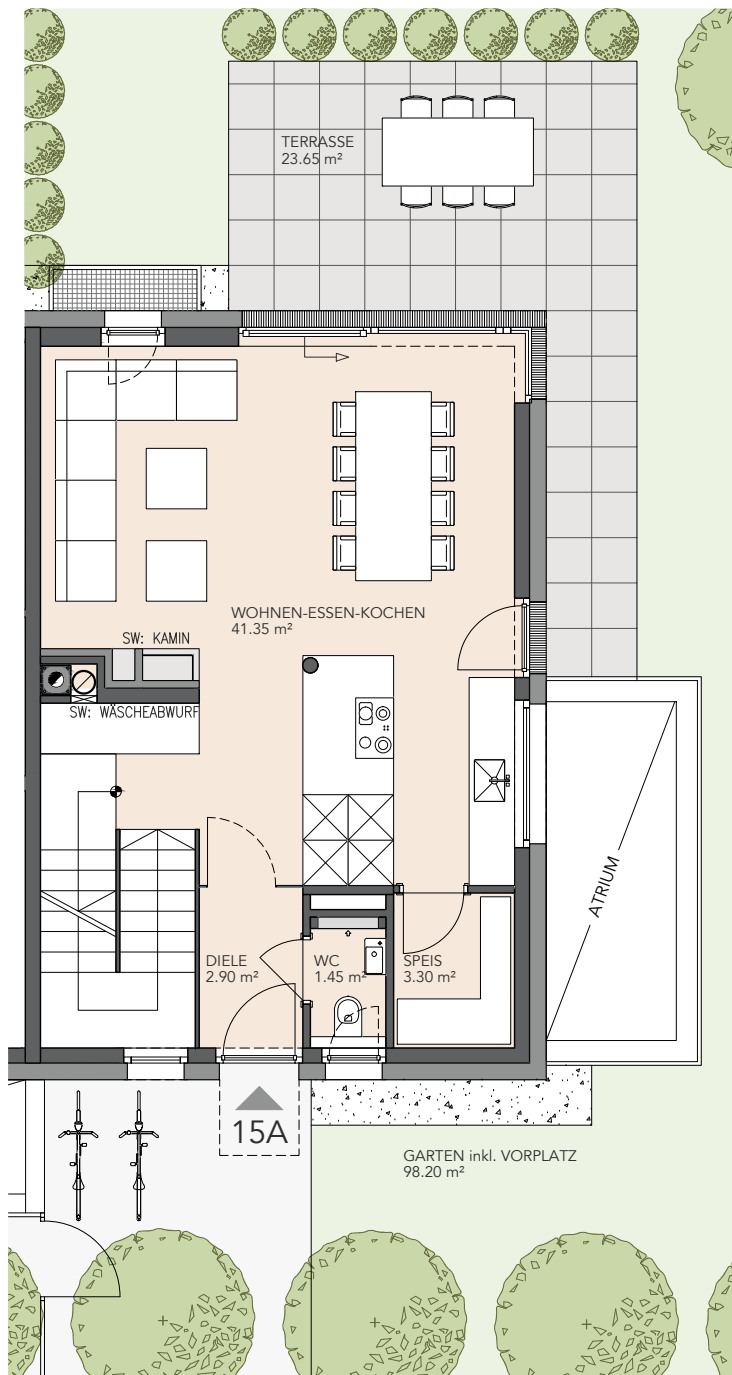
Im ersten Stock gibt es Platz für drei Schlafzimmer, in denen man durch die Geschoßtrennung und ein eigenes Badezimmer absolute Privatsphäre genießt.

Im Eigentum enthalten sind zwei PKW-Stellplätze, einer davon im Carport.

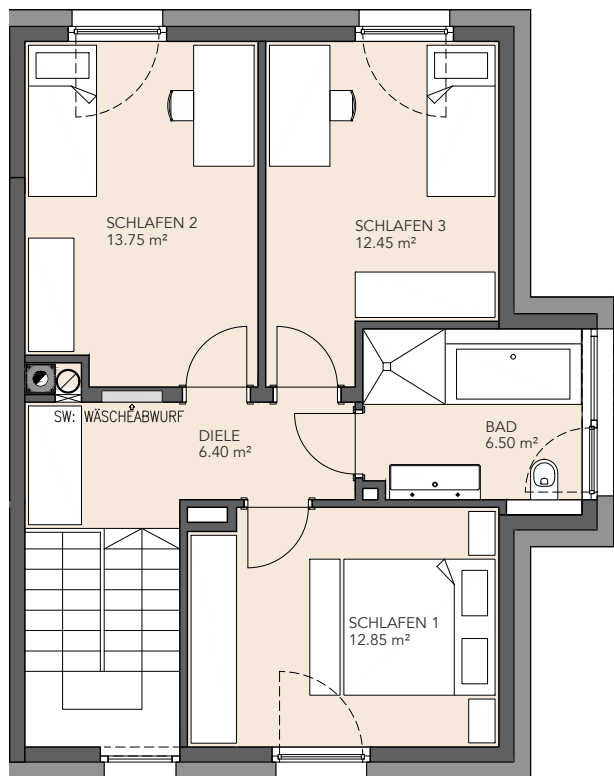




ATRIUMGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

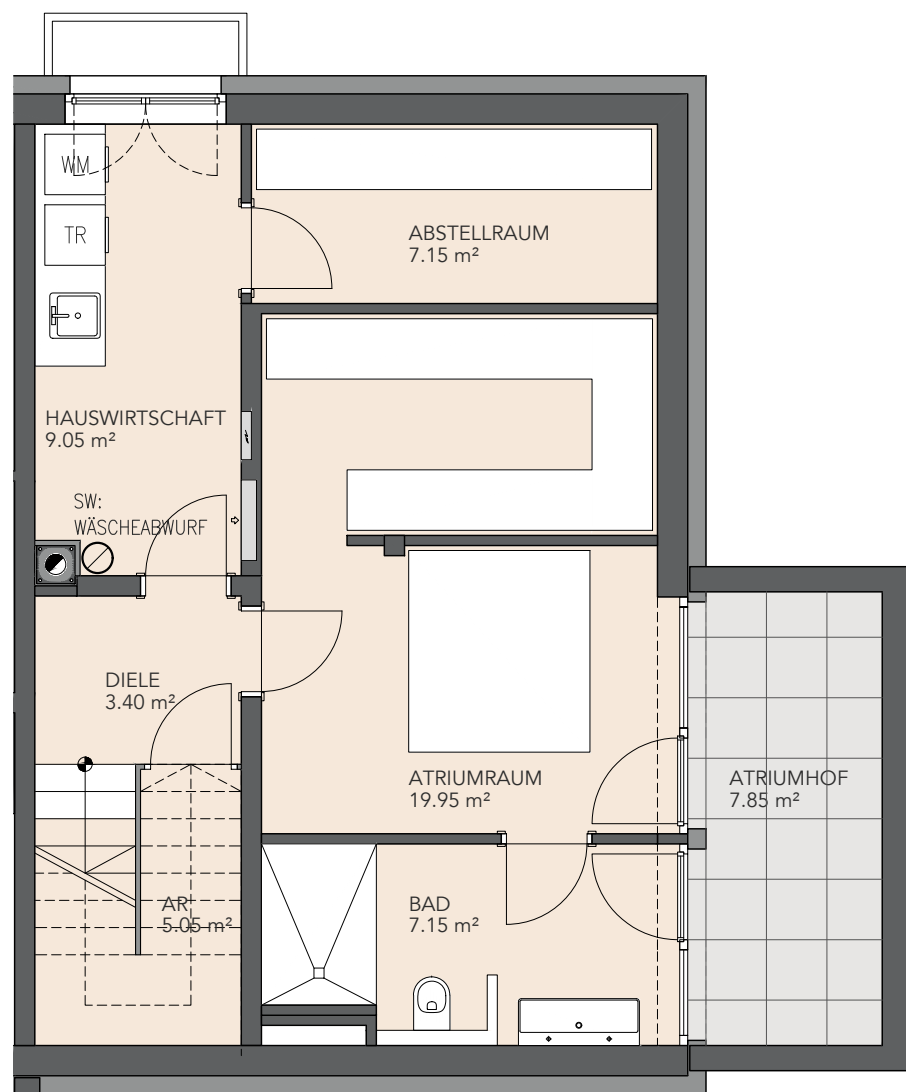
TOP 5 "Haus im Haus"	OG
Schlafen 1	12.85 m²
Schlafen 2	13.75 m²
Schlafen 3	12.45 m²
Bad	6.50 m²
Diele	6.40 m²
Nutzfläche gesamt	51.95 m²

TOP 5 "Haus im Haus"	EG
Wohnen-Essen-Kochen	41.35 m²
Speis	3.30 m²
Wc	1.45 m²
Diele	2.90 m²
Nutzfläche gesamt	49.00 m²

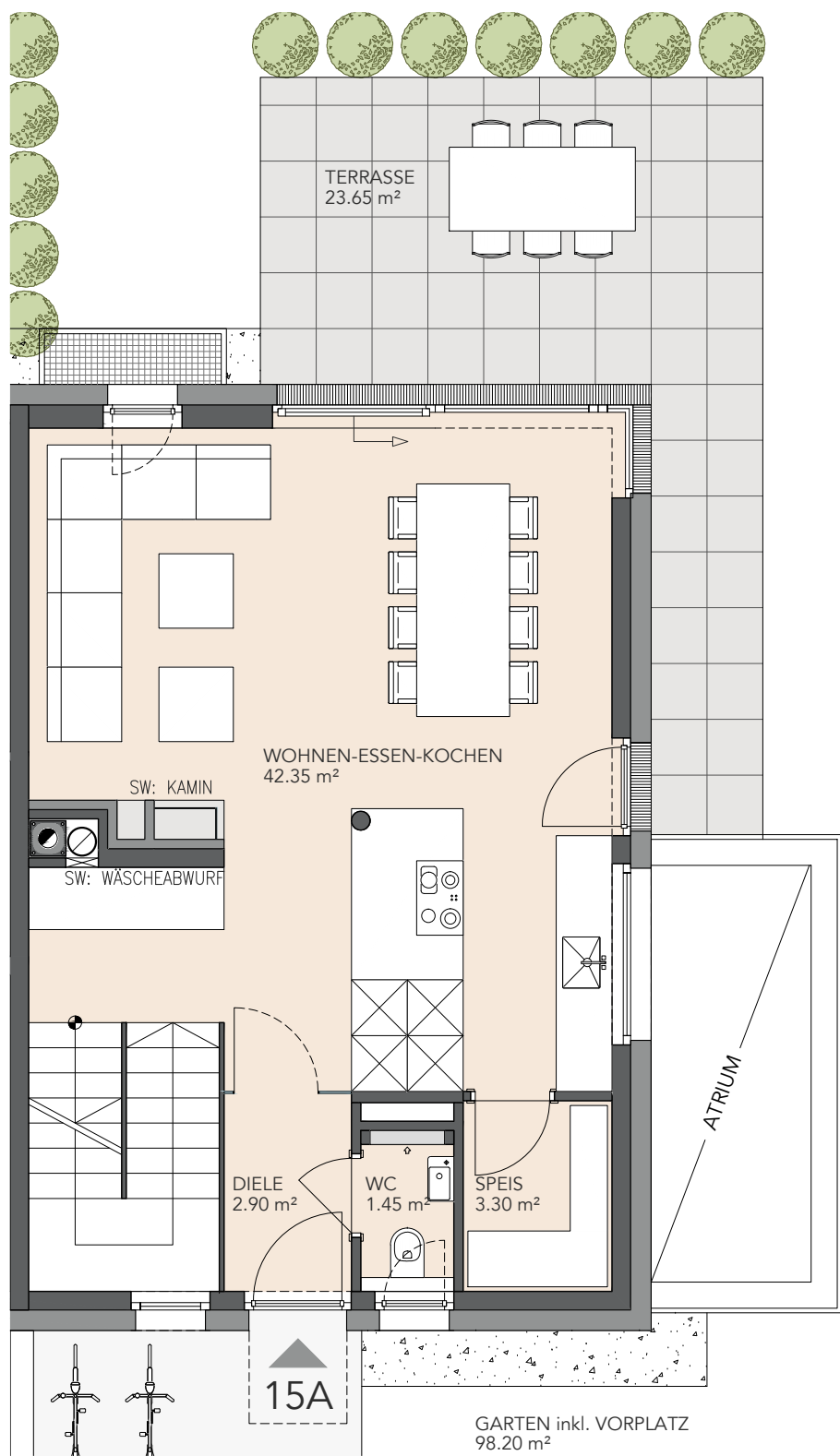
TOP 5 "Haus im Haus"	UG
Atriumraum	19.95 m²
Bad	7.15 m²
Hauswirtschaft	9.05 m²
Abstellraum	7.15 m²
Ar	5.05 m²
Diele	3.40 m²
Nutzfläche gesamt	51.75 m²

Nutzfl. oberirdisch	100.95 m²
Nutzfl. unterirdisch	51.75 m²
Nutzfläche gesamt	152.70 m²

Terrasse	23.65 m²
Garten inkl. Vorplatz	98.20 m²
Atrium	7.85 m²
PKW-Carport	1 Stk.
PKW-Stellplatz	1 Stk.



ATRIUMGESCHOSS



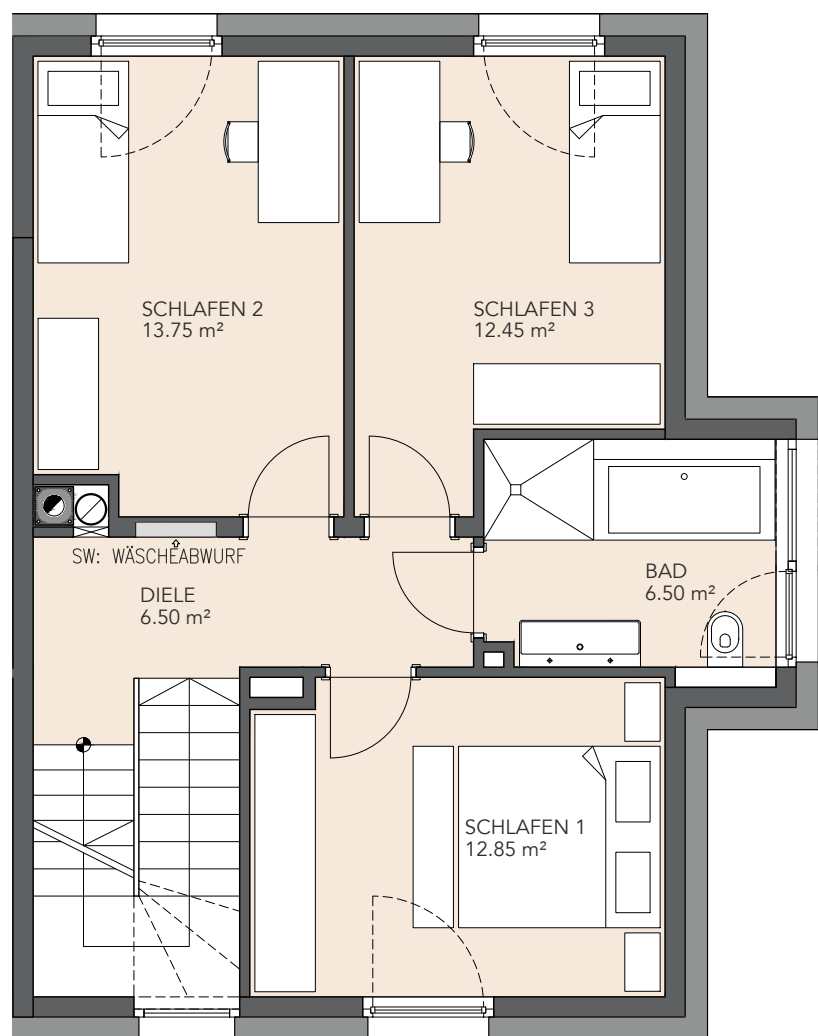
ERDGESCHOSS

TOP 5 "Einfamilienhaus"	EG
Wohnen-Essen-Kochen	42.35 m²
Speis	3.30 m²
Wc	1.45 m²
Diele	2.90 m²
Nutzfläche gesamt	50.00 m²

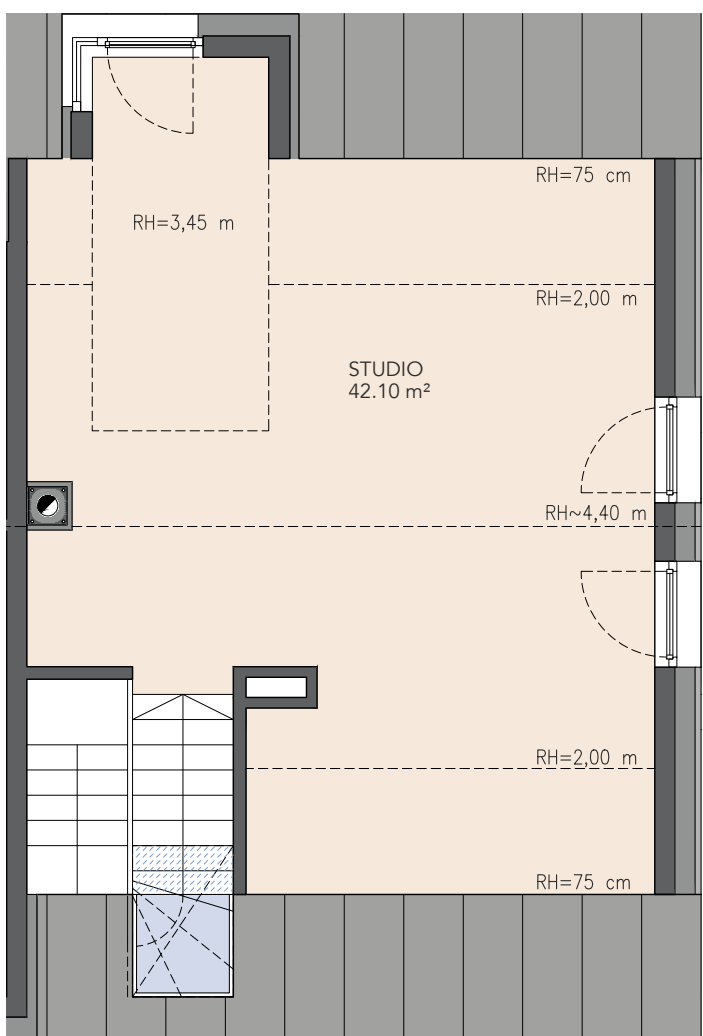
TOP 5 "Einfamilienhaus"	UG
Atriumraum	19.95 m²
Bad	7.15 m²
Hauswirtschaft	9.05 m²
Abstellraum	7.15 m²
Ar	5.05 m²
Diele	3.40 m²
Nutzfläche gesamt	51.75 m²

Nutzfl. oberirdisch	144.15 m²
Nutzfl. unterirdisch	51.75 m²
Nutzfläche gesamt	195.90 m²

Terrasse	23.65 m²
Garten inkl. Vorplatz	98.20 m²
Atrium	7.85 m²
PKW-Carport	1 Stk.
PKW-Stellplatz	1 Stk.



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

TOP 5 "Einfamilienhaus"	DG
Studio	42.10 m²
Nutzfläche gesamt	42.10 m²

TOP 5 "Einfamilienhaus"	OG
Schlafen 1	12.85 m²
Schlafen 2	13.75 m²
Schlafen 3	12.45 m²
Bad	6.50 m²
Diele	6.50 m²
Nutzfläche gesamt	52.05 m²

Nutzfl. oberirdisch	144.15 m²
Nutzfl. unterirdisch	51.75 m²
Nutzfläche gesamt	195.90 m²

Terrasse	23.65 m²
Garten inkl. Vorplatz	98.20 m²
Atrium	7.85 m²
PKW-Carport	1 Stk.
PKW-Stellplatz	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 196 qm Nutzfläche residiert man auf vier Ebenen, das lichte Atriumgeschoß inbegriffen.

Schon beim Betreten des mondän angelegten Wohntraumes wird klar, dass Helligkeit und Weite hier den Ton angeben. Das ca. 42 m² 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. +

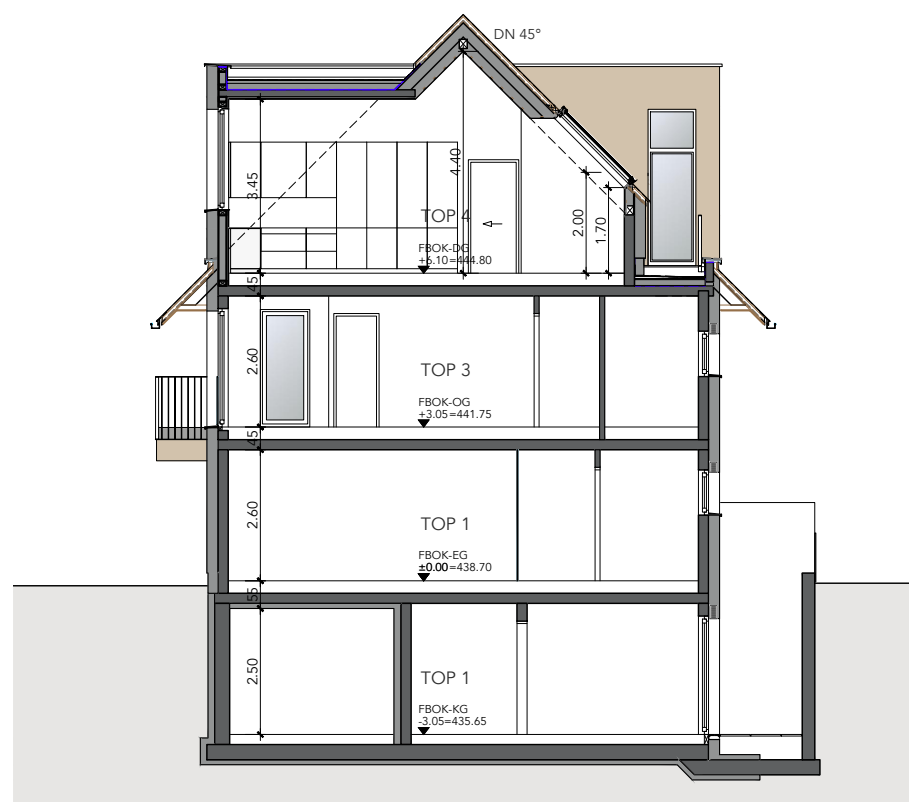
Daneben führt das breite Stiegenhaus nach oben in das Obergeschoß mit drei Schlafzimmern und Bad.

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.

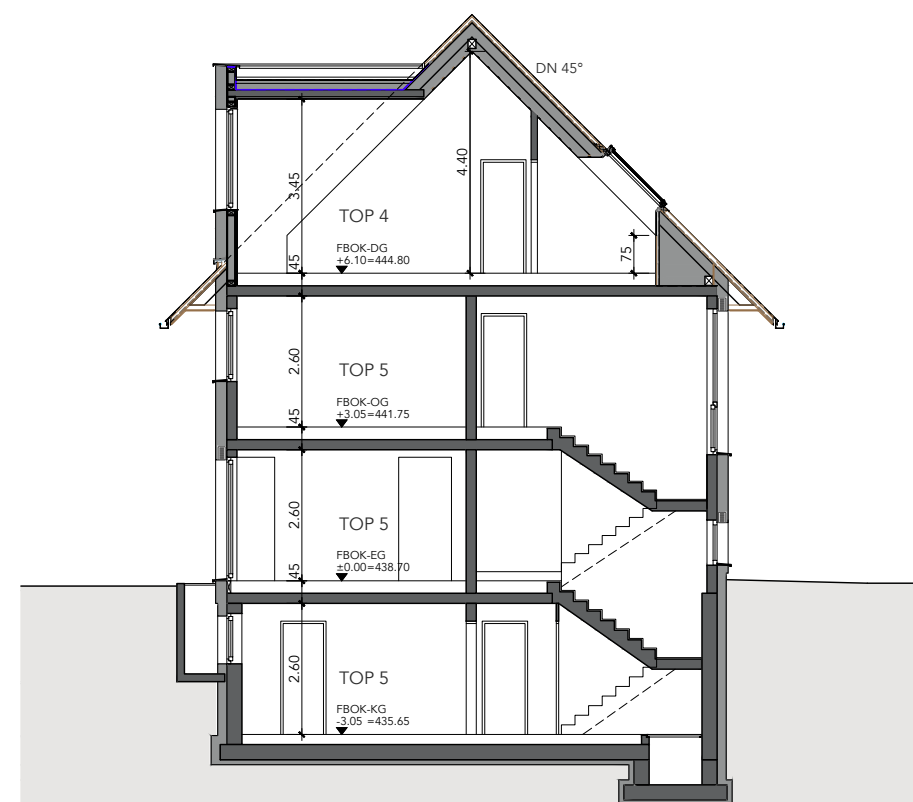
Last but not least reiht sich das Dachgeschoß als vierte Ebene dieser einzigartigen Immobilie ein. Hier befindet sich das 42 m² große Studio, das viel Platz und vielfältige Gebrauchsmöglichkeiten bietet.

Im Eigentum enthalten sind zwei PKW-Stellplätze, wovon sich einer im Carport befindet.

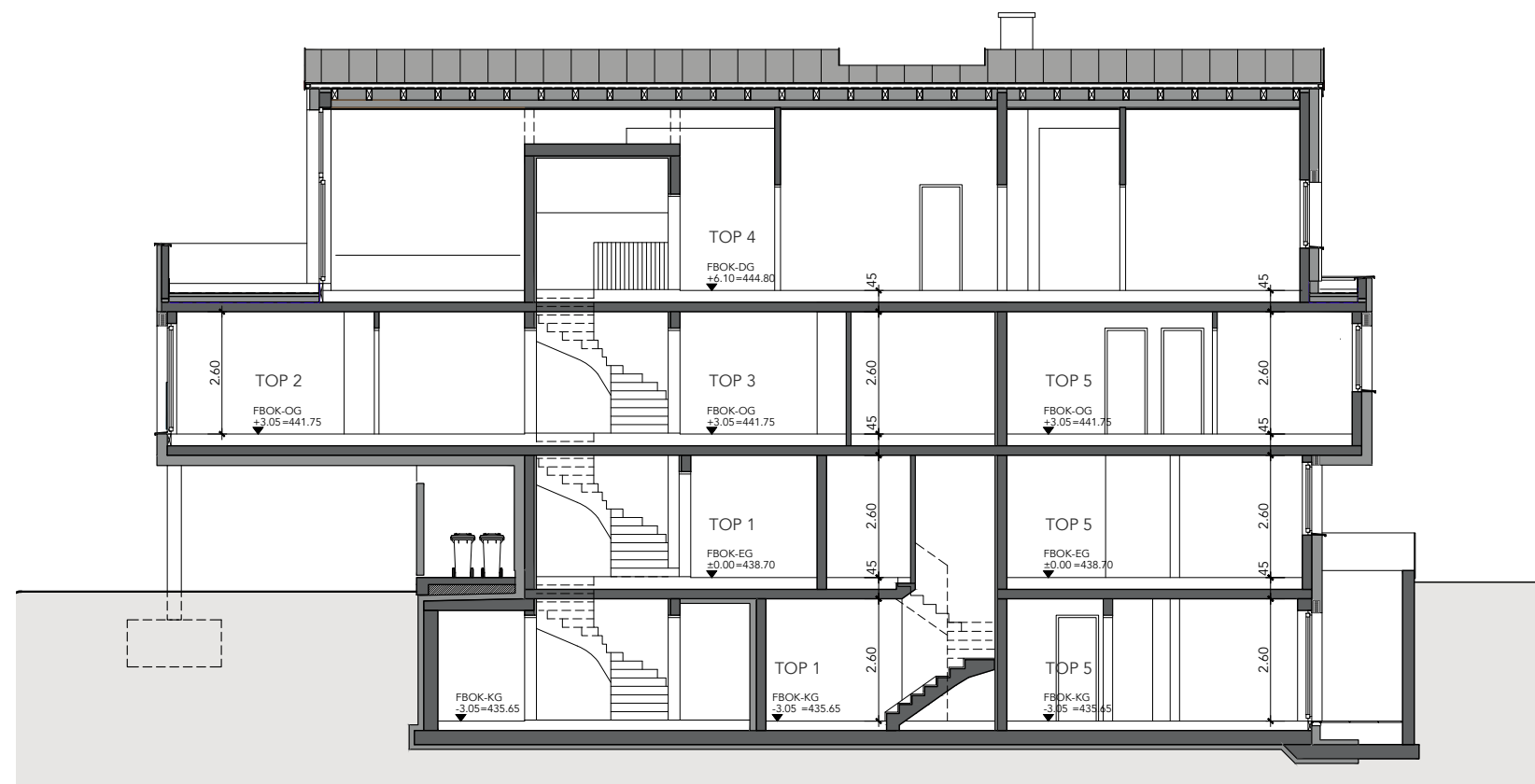




SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



SCHNITT C-C



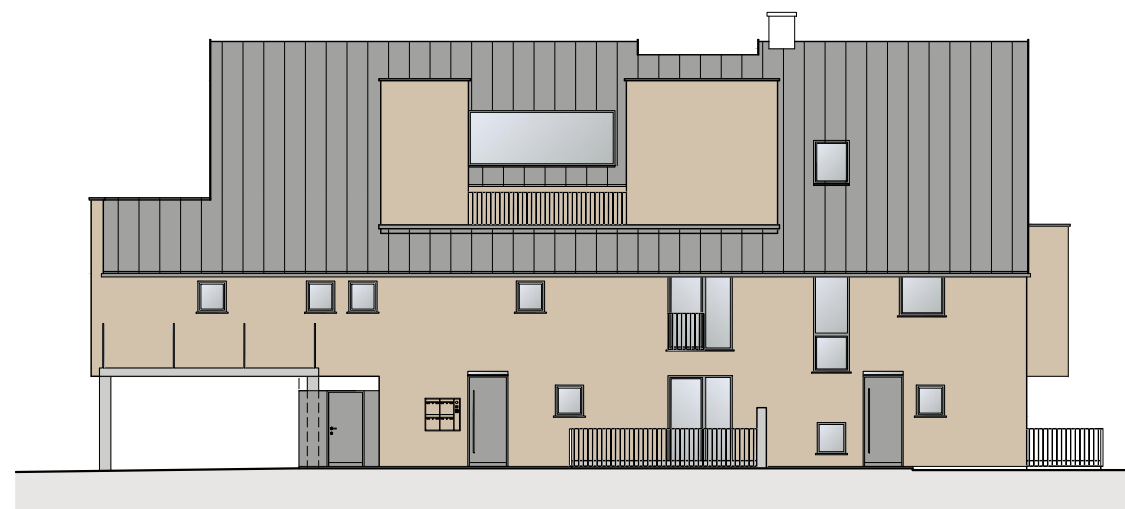
NORDEN



WESTEN



SÜDEN



OSTEN