



ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHANDLERIN

Ramsaustr. 12, A-5324 Faistenau
Mobil +43.664.438 57 51
office@eisl-immobilien.com

EXPOSÉ HERRSCHAFTLICHE VILLA AM NISSENWÄLDCHEN

Zwieselweg 25, 5020 Salzburg



Elegantes Altstadtflair und die Weitläufigkeit eines Landsitzes vereinen sich in dieser einzigartigen Liegenschaft zu neuer Größe. Die imposante Villa im beliebten Stadtteil Leopoldskron zählt zu jenen hochkarätigen Stadthäusern, in denen klassische Architektur und moderner Komfort zu exklusivem Luxus verschmelzen. Das elegante Haupthaus aus dem Jahr 2004 punktet mit ca. 438 m² Nutzfläche, 8 Zimmern und einem parkähnlichen Garten. Direkt am zauberhaften Nissenwald gelegen, bietet das Anwesen absolute Ruhe, und zu allen Jahreszeiten ein eindrucksvolles Naturschauspiel.

Die Räume der Villa zeugen von höchster Handwerkskunst und bestechen durch Kastenstockfenster, Doppel-flügeltüren, einen Kachelofen und kunstvolle Decken- und Wandvertäfelungen. Das Badezimmer ist mit edlem Marmor ausgestattet, während eine von Hand gefertigte Holztreppe im Eingangsbereich den Anspruch an höchste Qualität unterstreicht. Im Erdgeschoß befinden sich neben

dem großzügigen Entreé ein Arbeitszimmer, eine Küche mit Speis und das Esszimmer, sowie ein großes Wohnzimmer mit einer charmanten Lese-Liege im Erker mit Blick in das Nissenwäldchen. Garten, Terrasse und Innenhof sind von allen Wohnräumen direkt begehbar. Eine geschwungene Treppe führt in den 1. Stock, in dem drei geräumige Schlafzimmer liegen. Ein lichtdurchflutetes Atelier, ein Ankleideraum und zwei Bäder runden das Raumangebot dieser Etage ab. Das noch unausgebaute Dachgeschoß bietet auf 110 m² Fläche viel Raum für neue Ideen und ist durch die zahlreichen Gaupenfenster mit Licht durchflutet. Im Kellergeschoß befinden sich neben der Tiefgarage mehrere Technik- und Lagerräume sowie eine Waschküche. Ein Hobbyraum mit eigenem WC wird durch einen überdeckten Innenhof ideal belichtet. Der großzügige Weinkeller mit Ziegelgewölbe bietet das ganze Jahr über konstante Temperaturen, die perfekte Bedingungen für die Weinlagerung schaffen.



ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHANDLERIN



Grundstück: ca. 1.300 m² (Erweiterung des Grundstückes auf ca. 2.187 m² möglich)

Wohnnutzfläche: ca. 207 m²

Dachgeschoss (unausgebaut): ca. 110 m²

UG-Lichthof: ca. 10 m²

Atriumraum mit WC: ca. 20 m²

Gewölbekeller/Weinkeller: ca. 25 m²

Kellerräume: ca. 72 m²

Hauswirtschaftsraum: ca. 4,75 m²

Terrassen: ca. 107 m²

Innenhof-Laube: ca. 24 m²

Pflanzbeet: ca. 12 m²

Tiefgarage: 4 AP

Raumaufteilung:

Untergeschoss:

Belichtetes Atrium mit WC

Gewölbekeller/Weinkeller

Hauswirtschaftsraum

Diele

3 Abstellräume

Technikraum

Erdgeschoss:

Diele mit Garderobe

Gäste-WC

Büro

Küche

Speis/AR

Esszimmer

Wohnzimmer

Obergeschoss:

Diele

Abstellraum

3 Schlafzimmer

2 Bäder

Ankleide

Bibliothek

Heizung: Erdwärme Fußbodenheizung, Kachelofen

Baujahr: 2003/2004

Bezug nach Vereinbarung

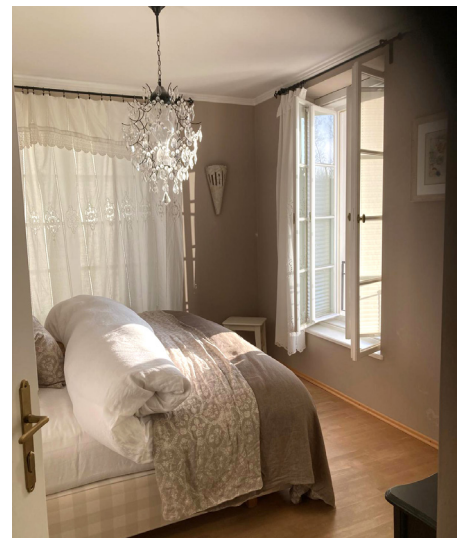
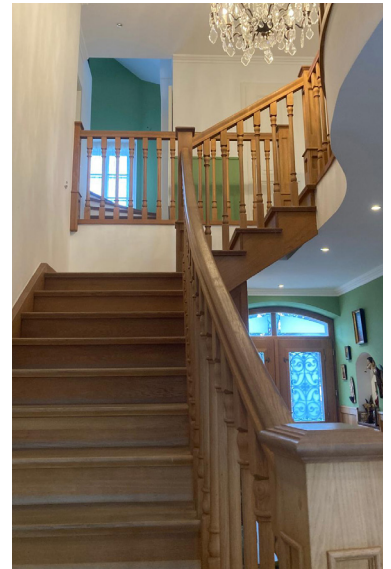
Kaufpreis: EUR 4.994.000,-

Kaufpreis mit erweitertem Grundstück:

EUR 7.110.000,-

+ Nebenkosten (3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbuchseintragung, Vertragserrichtung nach Aufwand)

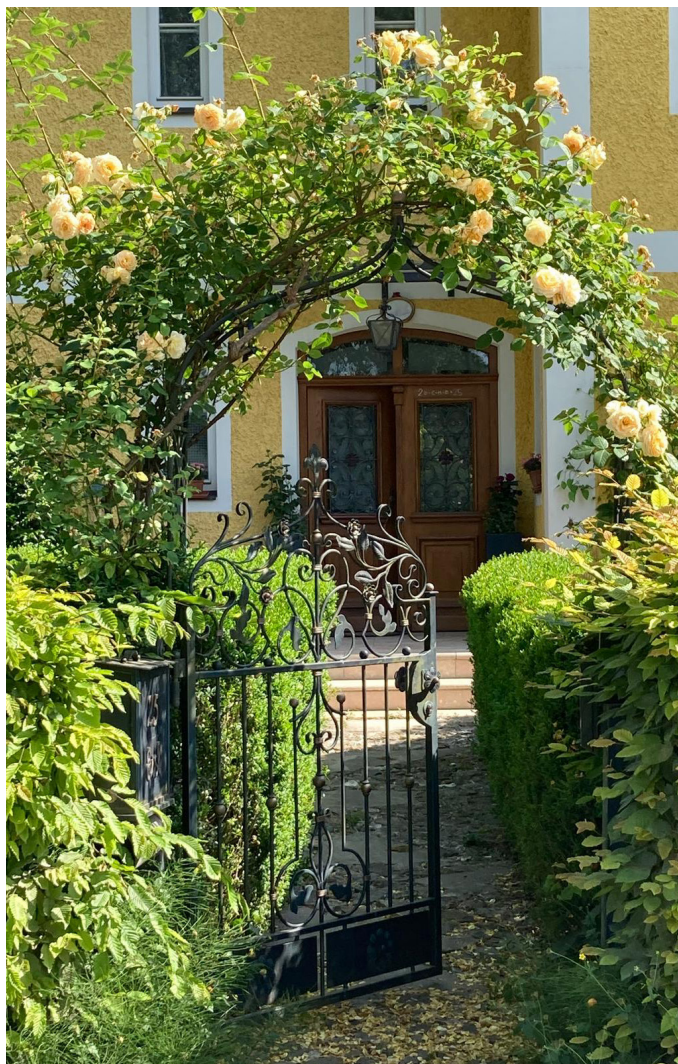
Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt



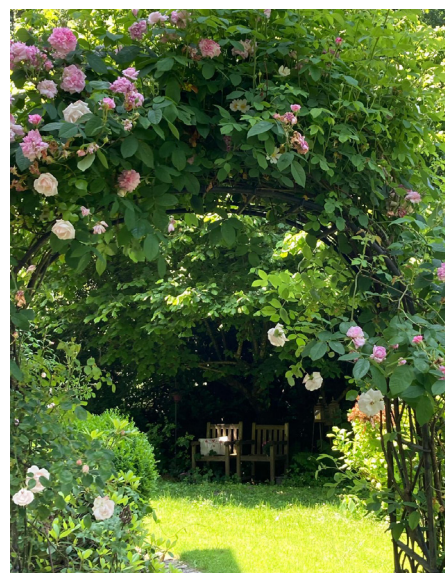


ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHANDLERIN

Ramsaustr. 12, A-5324 Faistenau
Mobil +43.664.438 57 51
office@eisl-immobilien.com



Der Außenbereich des Anwesens ist ein wahres Paradies. Der weitläufige Garten mit altem Baumbestand wird von einem Netz aus steingefädelten Pfaden durchzogen, die ihm eine romantische Struktur verleihen. Zwei großzügige Terrassen, belegt mit edlem Unterberger Marmor, laden zum Verweilen ein. Der uneinsehbare Innenhof und ein Pool mit stilvollem Holzdeck bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Entspannung. Die handgefertigte Rieselputz-Fassade, das elegante Kupferdach und schmiedeeiserne Zäune verleihen dem Anwesen den typischen Charme einer Salzburger Altstadt-Villa.





Das Stöckl

Zum Anwesen gehört auch ein Nebengebäude, das sogenannte „Stöckl“. Baulich verbunden aber räumlich getrennt vom Haupthaus bietet es im Erdgeschoss ein 36 m² großes Geschäftslokal/Atelier (derzeit an eine Traditionsbäckerei vermietet) und eine reizvolle 3-Zimmer-Wohnung. Im Obergeschoß gelegen, verfügt das knapp 70 m² große Apartment über eine sichtbare Giebelkonstruktion, damit ergibt sich eine beeindruckende Raumhöhe von 4,60 m. Weitere Highlights wie französischer Balkon, Oberlichten, Parkettboden, Tageslichtbad, teilweise bodentiefe Fenster und eine überdachte Terrasse machen die loftartige Wohnung zu einem außergewöhnlichen Wohnsitz in absoluter Ruhelage.

Wohnnutzfläche:

Wohnung: ca. 73,70 m²

Atelier/Bäckerei: ca. 36,65 m²

Terrasse: ca. 4,60 m²

Kellerräume: ca. 24,60 m²

Außenabstellplätze: 4

Raumaufteilung:

Untergeschoss:

Diele/Schleuse

2 Kellerräume

Erdgeschoss:

Diele

Geschäftslokal/Atelier

WC

Obergeschoss:

Diele

Küche

Wohn-Esszimmer

2 Schlafzimmer

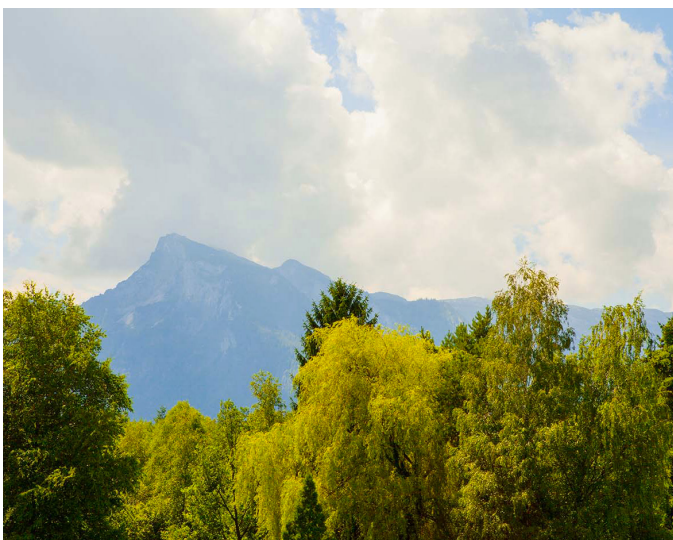
Bad

WC



ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHÄNDERIN

Ramsaustr. 12, A-5324 Faistenau
Mobil +43.664.438 57 51
office@eisl-immobilien.com



Die Lage: In der absoluten Ruhelage von Leopoldskron entfaltet sich eine Oase der Stille, in der das sanfte Zwitschern der Vögel den Alltag begleitet. Der idyllische Zwieselweg, nur wenige Schritte vom malerischen Königswäldchen entfernt, lädt zu erholsamen Spaziergängen und belebenden Joggingrunden ein. Die unberührte Natur rund um den Leopoldskroner Weiher, eingerahmt von der imposanten Kulisse des Schlosses Leopoldskron, bietet den idealen Rahmen für entspannte Momente und Erkundungen.

Rad- und Spazierwege entlang des Almkanals eröffnen weitere Möglichkeiten, die Umgebung aktiv zu genießen und die frische Luft zu atmen. Wer es abenteuerlicher mag, kann den Sprung ins kühle Nass des Almkanals wagen und sich erfrischen.

Für Kinder bietet ein Spielplatz am Leopoldskroner Weiher Raum zum Toben und Entdecken, während das nahegelegene Freibad Leopoldskron mit sommerlichem Badespaß für die ganze Familie lockt. Die gute Busanbindung ermöglicht es zudem, das pulsierende Zentrum Salzburgs mit seinen kulturellen Highlights bequem zu erreichen.

Leopoldskron steht für Lebensqualität in ihrer reinsten Form. Es ist ein Ort, an dem die Harmonie zwischen natürlicher Schönheit und urbanem Komfort, zwischen Ruhe und Aktivität in perfekter Balance spürbar wird.

