



ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHANDLERIN

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

EXPOSÉ
EXKLUSIVE ARCHITEKTENWOHNUNG
MIT TRAUMHAFTEM PANORAMA
IM SALZBURGER NONNTAL

Franz-Gruber-Str. 13, 5020 Salzburg



In einer der begehrtesten Wohnlagen Salzburgs vereint diese außergewöhnliche Architektenwohnung moderne Eleganz, höchsten Wohnkomfort und eine unvergleichliche Aussicht. Im 3. Obergeschoss gelegen, genießen Sie absolute Ruhe und einen atemberaubenden Blick auf den Untersberg, das Tennengebirge, die Festung Hohensalzburg sowie die Richterhöhe.

Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumgestaltung und die beeindruckenden, raumhohen Eckverglasungen, die für lichtdurchflutete Wohnräume und ein einzigartiges Wohngefühl sorgen. Herzstück ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu zwei großzügigen Terrassen, auf denen sich die Schönheit der umliegenden Berg- und Stadtlandschaft in vollen Zügen genießen lässt.

Die hochwertige Designküche mit Miele-Geräten, Kochinsel und einer geschickt hinter den Fronten verborgenen Speis verbindet exklusive Ästhetik mit perfekter Funktionalität. Das großzügige Schlafzimmer mit Terrassenzugang, Ankleide und luxuriösem Bad en suite bildet einen privaten Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer mit eigenem Duschbad ergänzt das durchdachte Raumkonzept.

Edle Natursteinböden, eine Klimaanlage, Alarmanlage, Lift sowie die Tiefgarage unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch dieser neuwertigen Immobilie.

Eine Wohnung für Menschen, die das Besondere suchen – mit außergewöhnlicher Architektur, höchster Wohnqualität und einer der schönsten Aussichtslagen Salzburgs.



ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHANDLERIN

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



Wohnnutzfläche: ca. 172 m²
Terrassen: ca. 50 m²
Keller-Abstellraum: ca. 16 m²
TG-AP: 4

Raumaufteilung:

Diele/Garderobe
Offener Wohn-Essbereich mit Speis und Ausgang auf die Terrassen
2 Schlafzimmer
2 Bäder
2 WCs
Schrankraum/Ankleide
Bürobereich
Hauswirtschaftsraum



Baujahr: 2019

Heizung: Erdwärme Tiefenbohrung

Bezug: ab November 2026

Kaufpreis: EUR 2.300.000,00 + Nebenkosten (3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragung, 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



Das Nonntal zählt zu den begehrtesten und charaktervollsten Wohnlagen der Stadt Salzburg. Der Stadtteil liegt unmittelbar südlich der Altstadt, eingebettet zwischen dem Festungsberg und dem Nonnberg – und damit in fußläufiger Nähe zum UNESCO-Weltkulturerbe der Salzburger Innenstadt.

Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Grüne eines gewachsenen Wohnviertels mit der urbanen Nähe zu Kultureinrichtungen, Gastronomie und dem täglichen Bedarf. Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie das Kaiviertel und die Getreidegasse.

Für Familien besonders attraktiv ist die hervorragende Infrastruktur: Schulen, Kindergärten sowie Gesundheitseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Stift Nonnberg, eine der ältesten Klosteranlagen nördlich der Alpen, prägt das historische Ambiente des Viertels und verleiht ihm einen unverwechselbaren Charakter.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – mehrere Buslinien verbinden das Nonntal schnell mit dem Stadtzentrum, dem Hauptbahnhof und den umliegenden Stadtteilen. Für Pkw-Fahrer bietet die Lage einen raschen Zugang zu den Ausfallstraßen Richtung München und Wien.





ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHANDLERIN

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

