

Salzburg – Salzburg

# Architektenjuwel in Premiumlage - 3-Zi.- Terrassenwohnung - Riedenburg

Objektnummer: MR2024W0507



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: MR2024W0507 - 5020 Salzburg – Salzburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: MR2024W0507 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	MR2024W0507	Kaufpreis	1.195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 93,2 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: MR2024W0507 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme

Objektnummer: MR2024W0507 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0507 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0507 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0507 - 5020 Salzburg – Salzburg

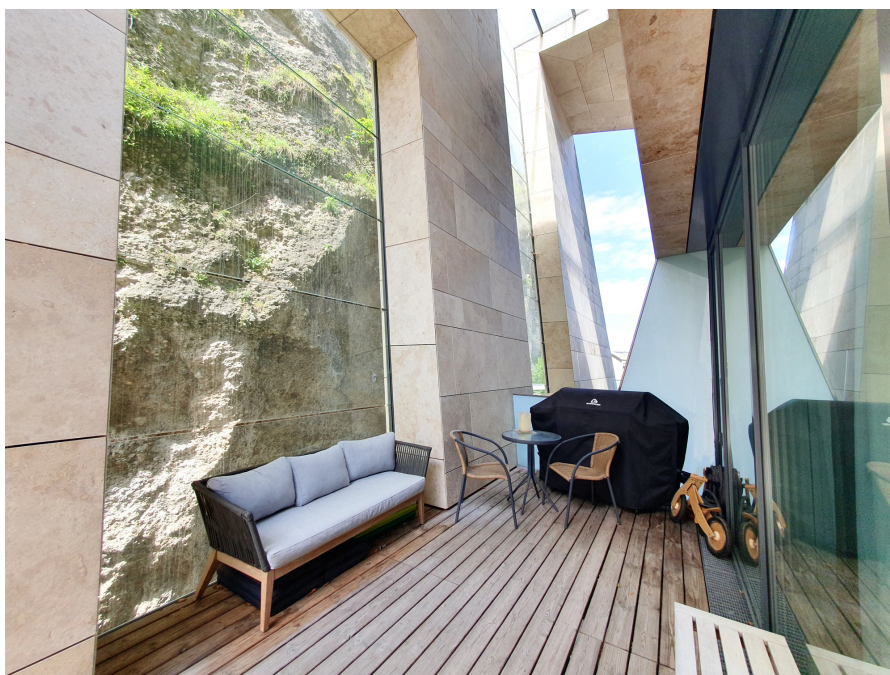
## Die Immobilie





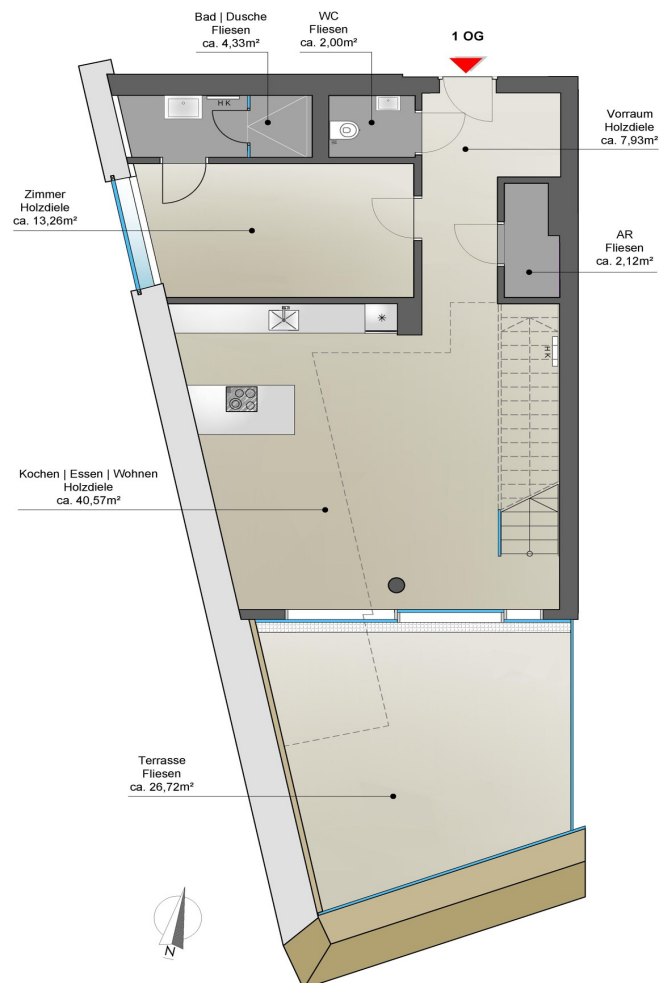
Objektnummer: MR2024W0507 - 5020 Salzburg – Salzburg

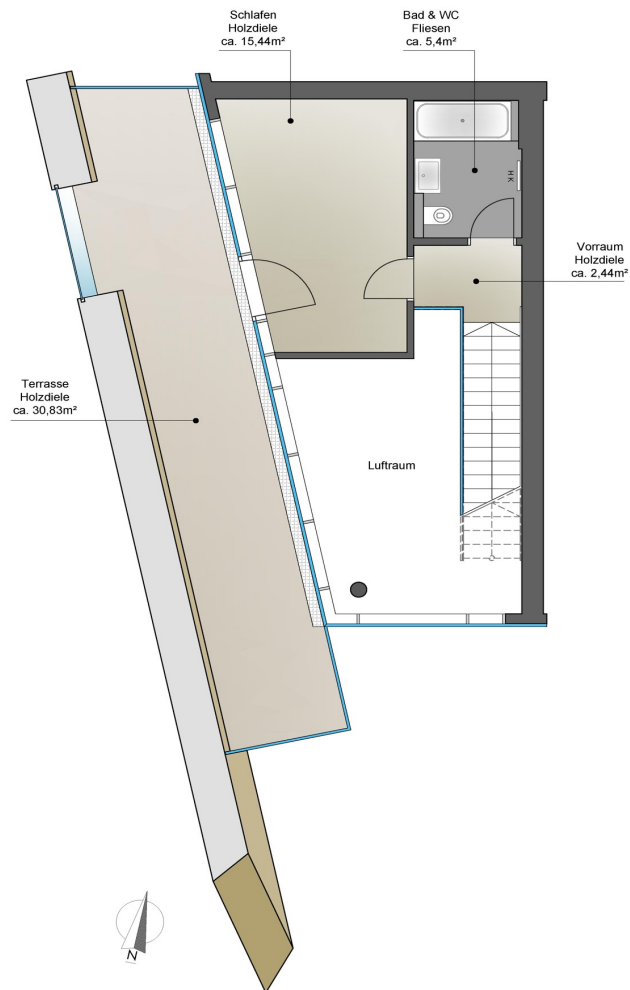
## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0507 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: MR2024W0507 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Premiumlage der einstigen Sternbrauerei befindet sich das von den Architektinnen Hariri-Hariri prämierte Wohnrefugium. Die außergewöhnliche 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit einer Raumhöhe von bis zu 5 Metern bietet ein außergewöhnliches Wohnerlebnis. Zwei große Terrassen gewähren einen enormen Freiluftwohnwert. Flächen: 93,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. und 2. Stock, 30,86 m<sup>2</sup> Süd-Terrasse im 1.OG und 26,65 m<sup>2</sup> Süd-West-Nord-Terrasse im 2. Stock, 6 m<sup>2</sup> Kellerabteil sowie ein 12,63 m<sup>2</sup> Tiefgaragenstellplatz. Vom großzügigen hellen Stiegenhaus oder mit dem Aufzug, ist die erstklassige 3 Zimmer-Maisonette-Wohnung im 1. Stock zugänglich und erstreckt sich über 2 Wohnebenen. Der offene Flur führt Sie ins Herzstück des eleganten Wohnensembles mit der lichtdurchfluteten, großzügigen Living Area, die mit großen Glasfronten und eindrucksvoller Raumhöhe mit 5 Meter begeistert. Der einladende Wohnbereich ist der ideale Treffpunkt für Familie und Freunde für geselliges Beisammensein oder zum Entspannen. Die offene Tischlerküche in Weiß punktet mit hochwertigen Elektrogeräten und bietet alles für die Zubereitung Ihrer Speisen. Der angrenzende Essplatz ist perfekt in das Raumgefüge integriert. Große Glaselemente eröffnen den Blick einerseits in den begrünten, weitläufigen Innenhof und andererseits zur monumentalen Felswand des Rainbergs. Die im Süden situierte XL-Süd-Terrasse bietet den idealen Freiluft- und erweiterten Wohnbereich von Frühling bis Herbst. In der ersten Wohnebene liegt ein weiteres Zimmer mit elegantem Duschbad en suite, das als Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro odgl. genutzt werden kann. Der im Vorraum maßingebaute Garderobenschrank bietet Stauraum für Ihre Kleidung. Eine separate Gäste-Toilette mit Waschbecken und ein Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss ergänzen das durchdachte Raumprogramm. Die aparte Stiege führt in die 2. Wohnebene und ist harmonisch in den Wohnbereich integriert. Ein Hochgefühl bieten die Ausblicke auf Wohnzimmer, Terrasse und Felswand. Hier ist das schicke Schlafzimmer mit begehbarem Schrank und großen Glasfronten, situiert. Die angrenzende, blickgeschützte Terrasse führt entlang der Felswand, und ist mit hohen Wand- und Glaselementen elegant in Szene gesetzt. Der eindrucksvolle Privatbereich ist ein vortrefflicher Rückzugsplatz an Sonnen- und Regentagen gleichermaßen. In der Privatebene ist zudem ein Wannenbad mit Waschecken, Toilette und hochwertiger Sanitärausstattung eingerichtet. Im untersten Gebäudetrakt befindet sich ein privates Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz sowie Allgemeinräume, wie ein Fahrradabstellraum und eine allgemeine Waschküche samt Trockenraum. Baujahr 2012-2013, Erstbezug 2014 - Energieausweisdaten: HWB 41 fGEE 0,74 gültig bis 19.4.2025 Monatl. Betriebskosten - derzeit für einen 4 Personenhaushalt - ges. Euro 518,41 - Wohnung € 466,10 - inkl. Rücklage Whg. € 46,94 Haus C u. Rücklage Allgemeinanlage €

56,71 - Tiefgaragenstellplatz € 52,31 inkl. Nutzflächen Rücklage €10,14 u. Rücklage  
Garage € 3,48 zuzüglich derzeit € 17,20 Wasser und € 157,80 Fernwärmeheizung -  
Sbg.AG

Objektnummer: MR2024W0507 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ausstattung und Details

- sonnige Ruhelage in zentraler 1-A-Lage Riedenburg
- zwei Wohnebenen im 1. und 2. Stock mit hohen Glasfronten
- Aufzug
- modernes offenes Raumprogramm
- elegante Tischlerküche in Weiß
- MIELE - Elektrogeräte
- schicke 2 Bäder in anthrazit und weißen Sanitärgegenständen
- aparte Eichen-Dielenböden
- neue creme-weiße Terrassenplatten (v. 2024), erste Wohnebene
- Holzdielen auf der Terrasse der 2. Wohnebene
- Raumhöhe teils 5 Meter
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- privates Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz
- Allgemeiner Radstellraum und Waschküche

Objektnummer: MR2024W0507 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Alles zum Standort

Premiurlage im Stadtzentrum - Riedenburg - im Areal der ehemaligen Sternbrauerei Die erste Wohnadresse, Riedenburg vergessen und wiederentdeckt. Die Sternbrauerei im Salzburger Stadtteil Riedenburg wurde vor ca. 60 Jahren geschlossen. Das Areal vor der Felswand des Rainbergs geriet in Vergessenheit. Diese 1-A-Lage liegt nur fünf Gehminuten vom Festspielhaus entfernt. Im Jahr 2006 wurde die Grünruhelage am Rande der Altstadt wiederentdeckt und behutsam mit der Verwertung der letzten großen Freifläche in unmittelbarer Nähe des weltberühmten barocken Stadtkerns begonnen. Preisgekrönte, internationale Architektur, Grundlage des heutigen Projekts, war ein internationaler Wettbewerb, an dem 18 Architekturbüros aus Österreich, USA, Großbritannien, Norwegen, Portugal, Spanien, Deutschland und Japan teilgenommen haben. Der Entwurf der New Yorker Architektinnen Gisue und Mojgan Hariri fand die ungeteilte Zustimmung von Politik und Altstadtkommission. Sechs Baukörper mit einer markanten Kalkstein-Glas-Fassade stellen einen reizvollen Übergang vom Cottage zu den Felsen des Rainbergs dar. Hier befinden sich nun Eigentumswohnungen in der Red Carpet-Zone des historischen Stadtkern. Lifestyle – kompromisslos, vielfältigst, spannendst - ist die passende Bezeichnung für diese premium Wohnanlage. Alle Wohnensembles sind hochwertig ausgestattet und punkten mit großzügigen Balkonen oder Terrassen. Der Rainberg und Mönchsberg bieten ein Naherholungsgebiet ersten Ranges. Genießen Sie hier hohes Maß an Privatsphäre, Ruhe sowie eine schnelle Verbindung in den Süden der Stadt und den Grünrandlagen im nahen Leopoldskron. Die besondere Lage garantiert beste Lebensqualität. Der erstklassige Stadtteil Riedenburg, zentral und mit bester Infrastruktur, ideal für Singles, Paare und Familien. Die Lage Riedenburg : Genießen Sie hier die Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten mit Geschäften, Banken, Restaurants und Cafe`s. Kulinarik und urbaner Lifestyle prägen diese Lage. Sehenswert ist ein Spaziergang in die barocke Altstadt durch das historische Sigmundstor, auch Neutor genannt, mit den zahlreichen weltberühmten Sehenswürdigkeiten. Die Salzburger Altstadt bietet nicht nur die Festung Hohensalzburg auch die vielen altherwürdigen Kirchen mit Türmen und Kuppeln laden auf eine spannende Besichtigungstour ein. Hier tanken Sie Kraft bei einem Spaziergang und erholen sich vom stressigen Alltag auf den nahen Stadtbergen, Rainberg und Mönchsberg mit fantastischem Ausblick auf die Stadt. Die eleganten Bürgerhäuser an den Plätzen und verwinkelte Gassen links und rechts der Salzach sind gleichfalls sehenswert. Die mit dem Genius Loci Wolfgang Amadeus Mozart verbundene Musik- und Festspieltradition, gehört mit zum besonderen einmaligen Flair der Stadt Salzburg. Für Badevergnügen ist das Salzburger Stadtfreibad das „Lepi“ mit dem Rad in wenige Minuten erreichbar. Fußläufige Busanbindung , rasch am Salzburger Mozart-Flughafen,

der mit dem Auto in ca. 8 Minuten erreichbar ist. Die Autobahnanbindung liegt in etwa 14 Minuten entfernt. Nach München fahren Sie ca. 1 Stunde 40 Minuten, nach Wien ca. 3 Stunden



Objektnummer: MR2024W0507 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburg

E-Mail: [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)