

ZUM KAUF · SALZBURG LEOPOLDSKRON  
OBJEKT № 2301

SALZBURG  
LIVING 



MOOSSTRASSE 72D · WOHNEN AM LEOPOLDSKRONER MOOS

# Großzügige 3-Zimmer- Gartenwohnung

Moosstraße 72d / Top 1

5020 Salzburg · Leopoldskron · 110 m<sup>2</sup> · 3 Zimmer · Garten

599.000 €

KAUFPREIS

SALZBURG · LEOPOLDSKRON

*„Vor der Tür das Moos,  
in Reichweite die Altstadt.“*

---

Wohnen im „König Ludwig“

## BESCHREIBUNG

# Licht, Garten und ein eigener *Innenhof*



WOHNKÜCHE · KOCHINSEL · GRANIT-ARBEITSPLATTE

## AUSSTATTUNG

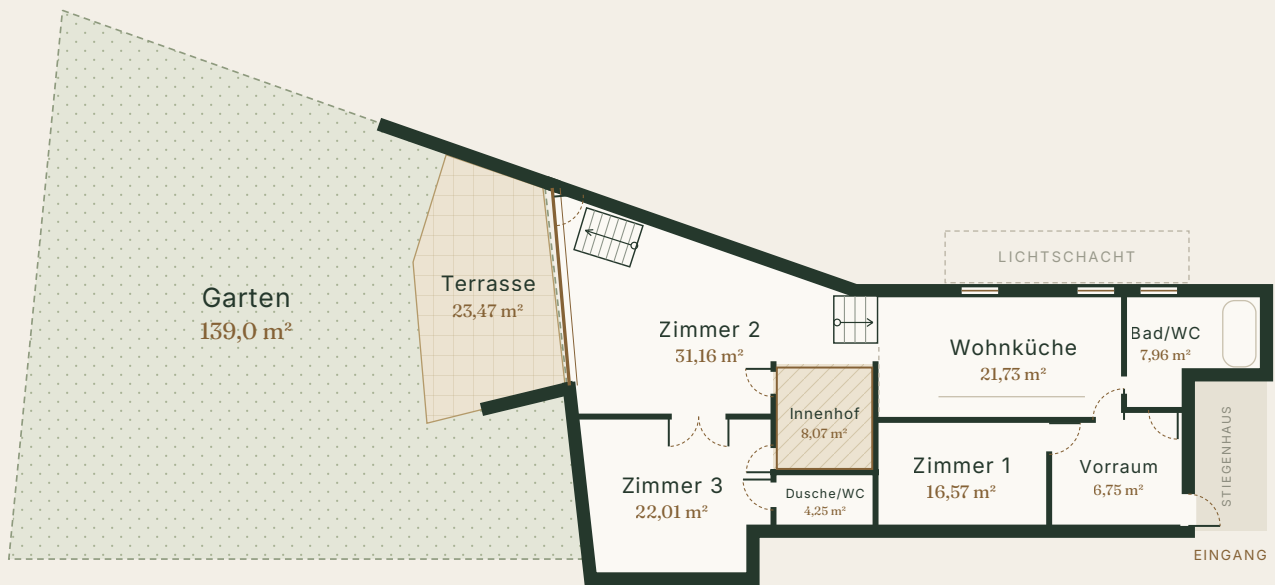
- |                                                                   |                                                |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 01 Rund 110 m <sup>2</sup> Nutzfläche, 3 Zimmer                   | 02 Offene Wohnküche, weiße Hochglanzfronten    |
| 03 Kochinsel mit Granit-Arbeitsplatte                             | 04 Verglaster Innenhof mit Natursteinboden     |
| 05 Terrasse (~23 m <sup>2</sup> ) & Garten (~139 m <sup>2</sup> ) | 06 Bad mit Wanne & separate Dusche/WC          |
| 07 Parkettböden & Fußbodenheizung                                 | 08 Elektrischer Sonnenschutz                   |
| 09 Alarmanlage & Gegensprechanlage                                | 10 Eigenes Kellerabteil (5,85 m <sup>2</sup> ) |

Die Gartenwohnung im „König Ludwig“ verbindet großzügiges Wohnen mit eigenem Grün. Herzstück ist der verglaste Innenhof, der Tageslicht tief in die Wohnung holt und die Räume optisch miteinander verbindet. Um ihn gruppieren sich ein großer, offener Wohnraum, die Wohnküche mit Kochinsel und zwei weitere Zimmer.

Über wenige Stufen gelangt man auf die rund 23 m<sup>2</sup> große Sandsteinterrasse und in den rund 139 m<sup>2</sup> großen Garten am Rand des Leopoldskroner Moores. Zwei Bäder, Parkettböden, Fußbodenheizung und ein eigenes Kellerabteil runden das Angebot ab.



## GRUNDRISS · GARTENGESCHOSS · TOP 1

NUTZFLÄCHE GESAMT 110,43 M<sup>2</sup>

PLANSKIZZE · NICHT MASSSTÄBLICH

## OBJEKTDATEN

|                   |                                                |
|-------------------|------------------------------------------------|
| Nutzfläche        | ca. 110 m <sup>2</sup>                         |
| Lage im Haus      | Gartengeschoß                                  |
| Zimmer            | 3                                              |
| Bäder             | 2 · Bad/WC, Dusche/WC                          |
| Terrasse · Garten | ca. 23 m <sup>2</sup> · ca. 139 m <sup>2</sup> |
| Keller            | 5,85 m <sup>2</sup>                            |
| Heizung           | Zentral · Fußbodenheizung                      |

## PREISINFORMATION

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Betriebskosten (inkl. 10 % USt.) | 319,31 €            |
| Reparaturrücklage                | 146,53 €            |
| Kaufpreis                        | <b>599.000,00 €</b> |

ENERGIEAUSWEIS · GÜLTIG BIS 15.08.2027

**46** kWh/m<sup>2</sup>a  
HWB · KLASSE B

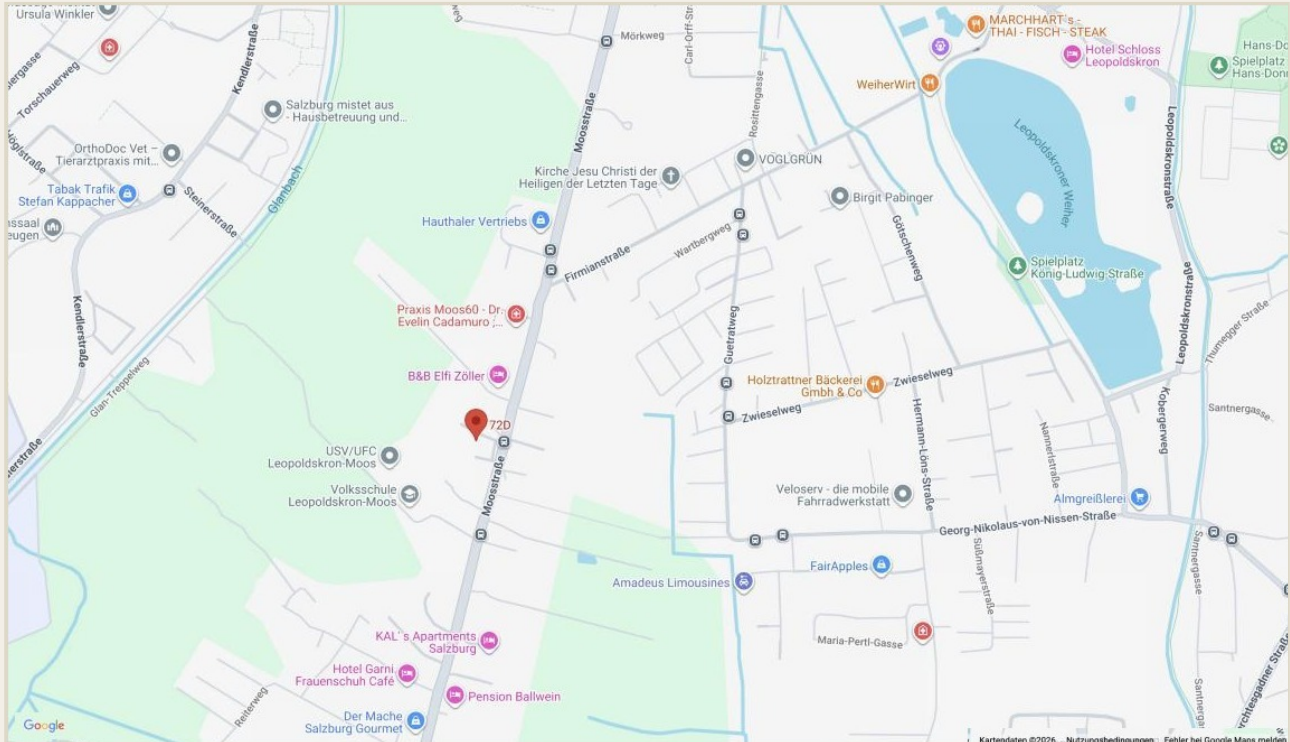
RÄUME

# Offen, hell & *im Grünen*



ADRESSE · MOOSSTRASSE 72D

## Zwischen Moos und *Altstadt*



ENTFERNUNGEN · LUFTLINIE

|                       |            |                      |            |
|-----------------------|------------|----------------------|------------|
| Leopoldskroner Weiher | ca. 1,2 km | Schloss Leopoldskron | ca. 1,4 km |
| Altstadt · Dom        | ca. 2,5 km | Hauptbahnhof         | ca. 3,8 km |

Der „König Ludwig“ liegt außerordentlich reizvoll südlich des Stadtzentrums, direkt am Landschaftsschutzgebiet Leopoldskroner Moos. Die Lage bietet eine außergewöhnlich hohe Wohn- und Lebensqualität, das angrenzende Grünland vielfältige Erholungsmöglichkeiten – vom Spaziergang bis zur Radrunde ums Moos. Zentrum und Altstadt sind unweit gelegen und schnell erreicht.

## **Salzburg Living — IBT.AG**

Ihr Ansprechpartner: Marc Seubert · T +43 662 88 23 92 39 · [m.seubert@ibt.ag](mailto:m.seubert@ibt.ag)  
Linzer Gasse 10 · 5020 Salzburg · [wohnen@salzburg-living.com](mailto:wohnen@salzburg-living.com) · [www.salzburg-living.com](http://www.salzburg-living.com)