

SALZBURG
LIVING



König Ludwig, Moosstraße 72, Top 9

Exklusive 2-Zimmer-Gartenwohnung



urban

altstadt

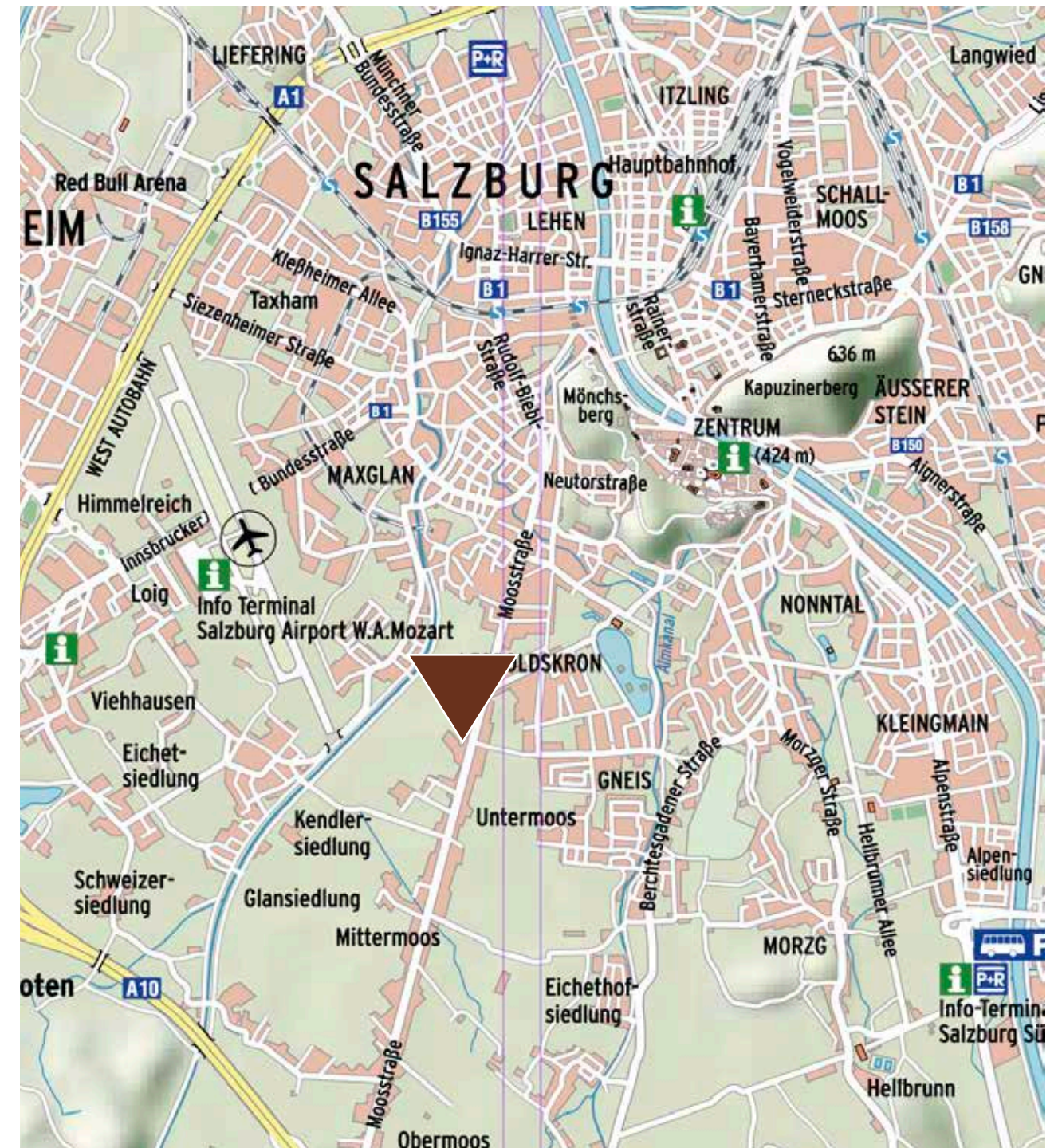
natur



Lage

Außerordentlich reizvoll gelegen, südlich des Stadtzentrums am angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Leopoldskron-Moos »residiert« der König Ludwig. Im Süden reicht der Stadtteil Leopoldskron bis an die Wälder des Untersbergs, im Norden grenzt er an die Riedenburg. Diese attraktive

Lage mit ausgezeichneter Nahversorgung und bester Verkehrsanbindung macht die Salzburger Altstadt innerhalb weniger Minuten erreichbar und bietet eine außerordentlich hohe Lebensqualität mit vielfältigen Erholungsmöglichkeiten mitten im Grünen mit allen Vorzügen der Stadt.



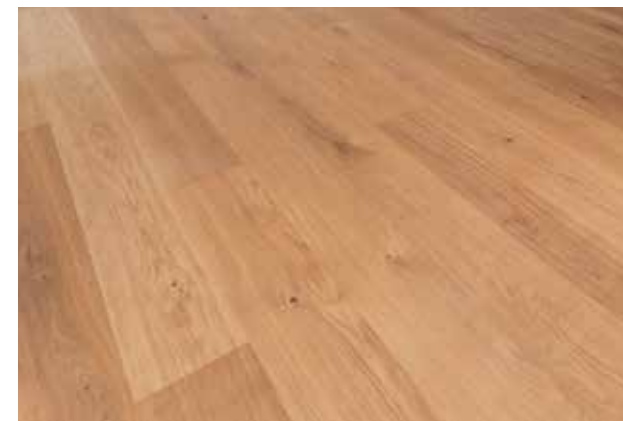


Das Objekt im Überblick

Diese schöne Wohnung mit einer Wohnfläche von 113 m² befindet sich in schöner Lage in Leopoldskron. Die Wohnung besticht durch helle Wohnbereiche und einer hochwertigen Ausstattung.

- » Großzügige Wohnfläche mit 4 Terrassen und Garten
- » Auf zwei Seiten mit Grünflächen umgeben

- » Offene, möblierte Wohnküche mit Essbereich
- » Zwei Wintergärten
- » Bad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Bidet
- » 2 Toiletten
- » Parkplätze und Carports verfügbar
- » HWB 46 kWh/m²a, fGEE 0,92





Flächen, Konditionen & Pläne





Konditionen & Flächenaufstellung

Flächenaufstellung	Geschoß	m²	Anteile/gesamt
Vorraum 1	EG	6,87	
Vorraum 2	EG	8,01	
Küche	EG	12,56	
Wohnen	EG	35,58	
Wintergarten 1	EG	4,46	
Wintergarten 2	EG	10,61	
Schlafzimmer	EG	22,79	
Bad	EG	9,03	
WC 1	EG	2,13	
WC 2	EG	1,47	

Wohnfläche		113,51	228
Terrasse 1	EG	7,71	4
Terrasse 2	EG	15,25	6
Terrasse 3	EG	32,37	12
Terrasse 4	EG	9,66	4
Garten	EG	113,34	20
Gartengerätehütte	EG	2,00	0
Kellerabteil	KG	3,35	2
Gesamtfläche		297,19	276/5616

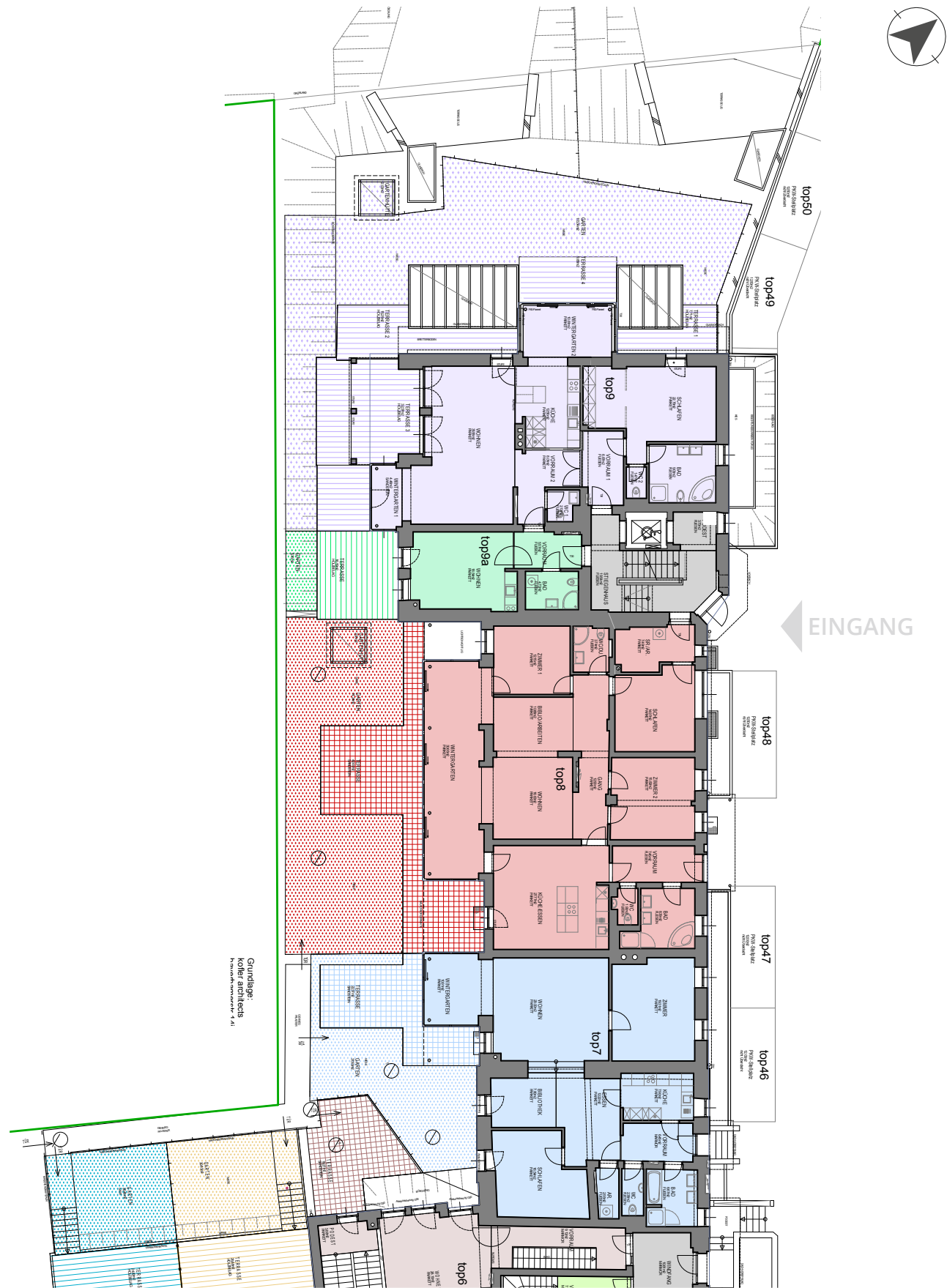
Laufende Kosten	Anteile	€/Anteil	Betrag in €
Monatliches Betriebskostenkonto netto*	276		305,00
zzgl. Ust.	10%		30,50
Rücklagen zum Instandhaltungsfond**	276	0,56	154,56
Monatliche Kosten			490,06

Kaufpreis	849.000,00
------------------	-------------------

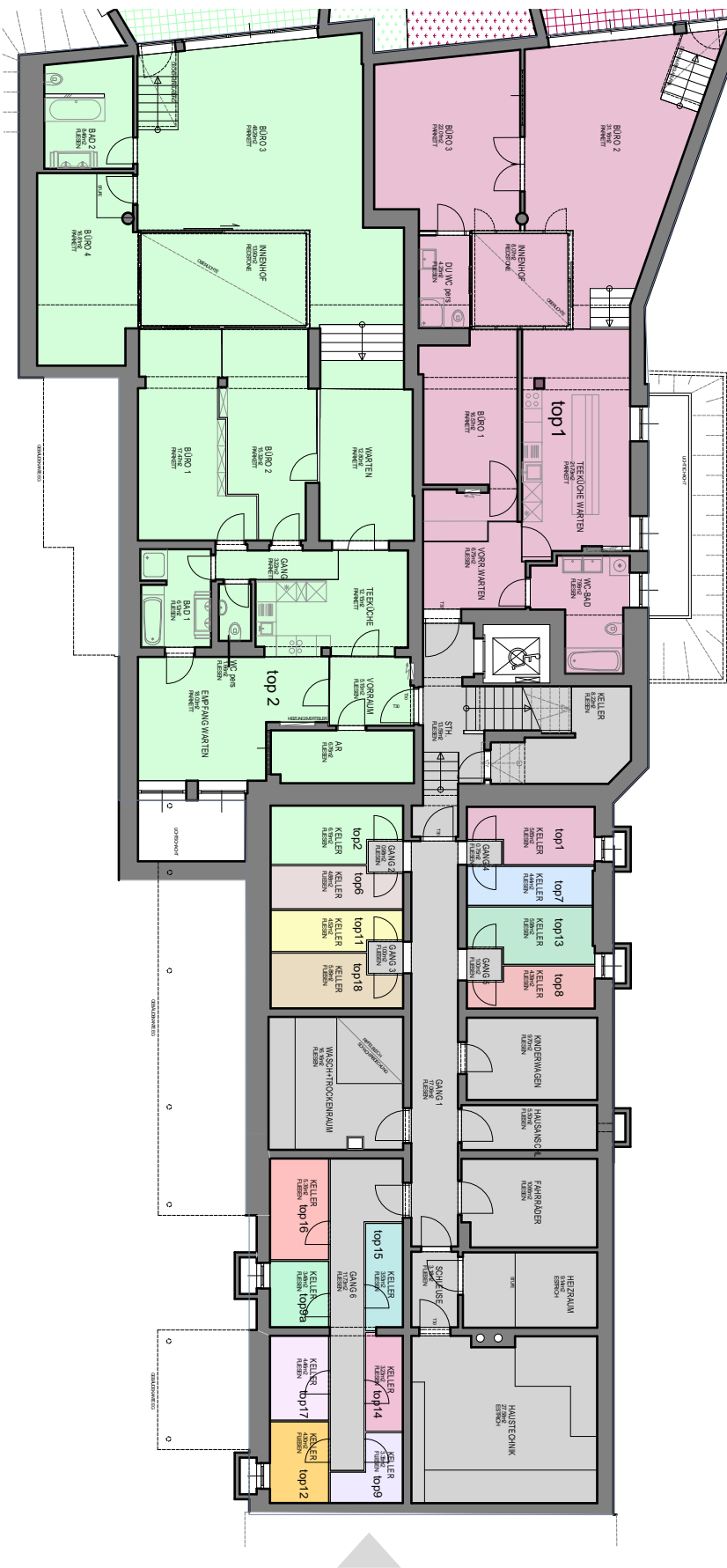
* Gesonderte Verrechnung der verbrauchsabhängigen Kosten, wie Heiz-, Wasser- und Stromkosten durch den jeweiligen Anbieter (direkte Anschlussverträge).
** Instandhaltungsfond, Stand per 02.03.2026 € 128.152,51

Von der Vermieterin/Verkäuferin erstellte Prospekte inkl. der Visualisierungen und Fotografien samt Einrichtungsvorschlägen dienen lediglich zur bildhaften Veranschaulichung, sind unverbindlich und nicht Vertragsgrundlage oder Grundlage für den Umfang und die Art der Ausführung des Objekts. Bei Auslegungsfragen ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich. Das Angebot ist freibleibend, eine Zwischenverwertung bleibt vorbehalten!

Übersichtsplan Erdgeschoß



Übersichtsplan Kellergeschoß



Nebenkostenübersicht beim Immobilienerwerb

Mit dem Erwerb einer Immobilie sind verschiedene Nebenkosten verbunden, welche zusätzlich zum Kaufpreis beachtet werden müssen:

Grunderwerbssteuer	3,5 %
Grundbucheintragungsgebühr	1,1 %
Eintragung eines Pfandrechtes	1,2 %
Vertragserrichtungskosten sind Vereinbarungssache meist zwischen	1,5 und 2,5 %

Hinzu können noch Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für behördliche Genehmigungen (z.B. im Ausländergrundverkehr) kommen.

Wir beraten Sie gerne!

Diese Verkaufsunterlagen sind nicht geeignet, Ihnen über die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse Auskunft zu geben, die für die Beurteilung einer etwaigen Investition nötig sind. Interessenten bleiben aufgefordert, sich selbst umfassend zu informieren und insbesondere die noch zu erstellende Vertragsdokumentation und das Informationsmemorandum eingehend zu prüfen. Wir behalten uns vor, unsere hier geäußerten Ansichten und Einschätzungen jederzeit ohne Vorankündigung zu ändern. Die hier getroffenen Aussagen über Investitionen können für bestimmte Interessenten unzutreffend sein. Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist keine Garantie für die zukünftige Entwicklung. Die Angaben in diesen Verkaufsunterlagen basieren auf Informationen, die wir als zuverlässig erachten. Es wird aber keine Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit der darin gemachten Angaben erhoben. Irrtümer bleiben vorbehalten. Die Haftung für alle Angaben und Informationen in diesem Dokument ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

Konsumentenschutzbestimmungen

Rücktrittsrecht – Allgemeine Regeln:

§ 3. (1) Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags zu laufen. Diese Belehrung ist dem Verbraucher anlässlich der Entgegennahme seiner Vertragserklärung auszufolgen. Das Rücktrittsrecht erlischt bei Versicherungsverträgen spätestens einen Monat nach Zustandekommen des Vertrags.

(2) Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der Unternehmer oder ein mit ihm zusammenwirkender Dritter den Verbraucher im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße in die vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke benützten Räume gebracht hat.

(3) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, 1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat, 2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder 3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Unternehmern außerhalb ihrer Geschäftsräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt 15 Euro, oder wenn das Unternehmen nach seiner Natur nicht in ständigen Geschäftsräumen betrieben wird und das Entgelt 45 Euro nicht übersteigt.

(4) Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Unternehmers enthält, dem Unternehmer oder dessen Beauftragten, der an den Vertragshandlungen (Anm.: richtig: Vertragsverhandlungen) mitgewirkt hat, mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb des im Abs. 1 genannten Zeitraumes abgesendet wird.

(5) Der Verbraucher kann ferner von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn der Unternehmer gegen die gewerberechtlichen Regelungen über das Sammeln und die Entgegennahme von Dienstleistungen über das Aufsuchen von Privatpersonen oder über die Entgegennahme von Bestellungen auf Waren (§§ 54, 57 und 59 GewO 1994) verstoßen hat. Die Bestimmungen des Abs. 1 und 4 sind auch auf dieses Rücktrittsrecht anzuwenden. Es steht dem Verbraucher auch in den Fällen des Abs. 3 zu.

§ 3a. (1) Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Veranlas-

sung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

(2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind 1. die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann, 2. die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile, 3. die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und 4. die Aussicht auf einen Kredit.

(3) Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, dass die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrags durch beide Vertragspartner, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrags.

(4) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn 1. er bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden, 2. der Ausschluss des Rücktrittsrechts im einzelnen ausgehandelt worden ist oder 3. der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt.

(5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.

Rücktritt von Immobiliengeschäften

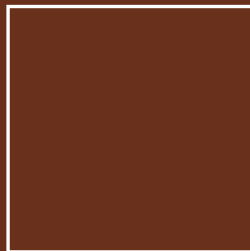
§ 30a. (1) Gibt ein Verbraucher eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandsrechts, eines sonstigen Gebrauchsoder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, am selben Tag ab, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, so kann er von seiner Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

(2) Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Verbrauchers erklärt werden. Ist ein Makler eingeschritten und wird die Rücktrittserklärung an diesen gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Im übrigen gilt für die Rücktrittserklärung § 3 Abs. 4.

(3) Die Frist des Abs. 2 beginnt erst zu laufen, sobald der Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

(4) Die Zahlung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist kann nicht wirksam vereinbart werden.

SALZBURG LIVING



urban



altstadt



natur

SALZBURG LIVING ist eine Marke der IBT.AG und steht für höchste Kompetenz bei Kauf oder Miete von Wohnobjekten in der Stadt Salzburg und den nahen Umlandgemeinden. Mit urbanen Domizilen, Wohnungen in Altstadthäusern und Objekten in naturnaher Umgebung rückt SALZBURG LIVING einzigartige Lebensräume in den Mittelpunkt.