

SALZBURG
LIVING



Palais von Andrä, Auerspergstraße 29, Top A29.04

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung



urban

altstadt

natur

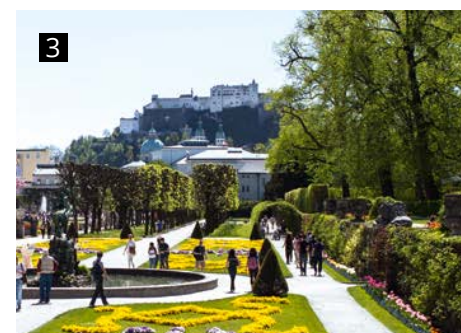


„Wohnen im Andräviertel – bedeutet in den Genuss des Salzburger Lifestyles zu kommen.“

Lage

Boulevards mit Geschäften und Lokalen, Mehrfamilienhäuser der Jahrhundertwende, hier im Andräviertel – am Salzachufer und in Nachbarschaft zum Schloss Mirabell und Mirabellgarten – befindet man sich mitten im klassischen, zentralen Wohngebiet Salzburgs. Näher zur Innenstadt kann man nicht wohnen. Dementsprechend städtisch ist auch das Einkaufs-, Freizeit- und Kulturangebot. Jeden Donnerstag treffen sich Salzburger und Gäste auf der Schranne, einem

Delikatessen-Markt vor der Andräkirche. Das Palais von Andra befindet sich im erweiterten Schutzbereich der Salzburger Altstadt, d. h. der Werterhalt des Wohnhauses ist in jeder Hinsicht gegeben. In direkter Nachbarschaft zur Salzburger Wirtschaftskammer und nur wenige Gehminuten vom Salzburg Congress oder dem Landestheater entfernt, kommt man vollends in den Genuss der Salzburger Innenstadt.

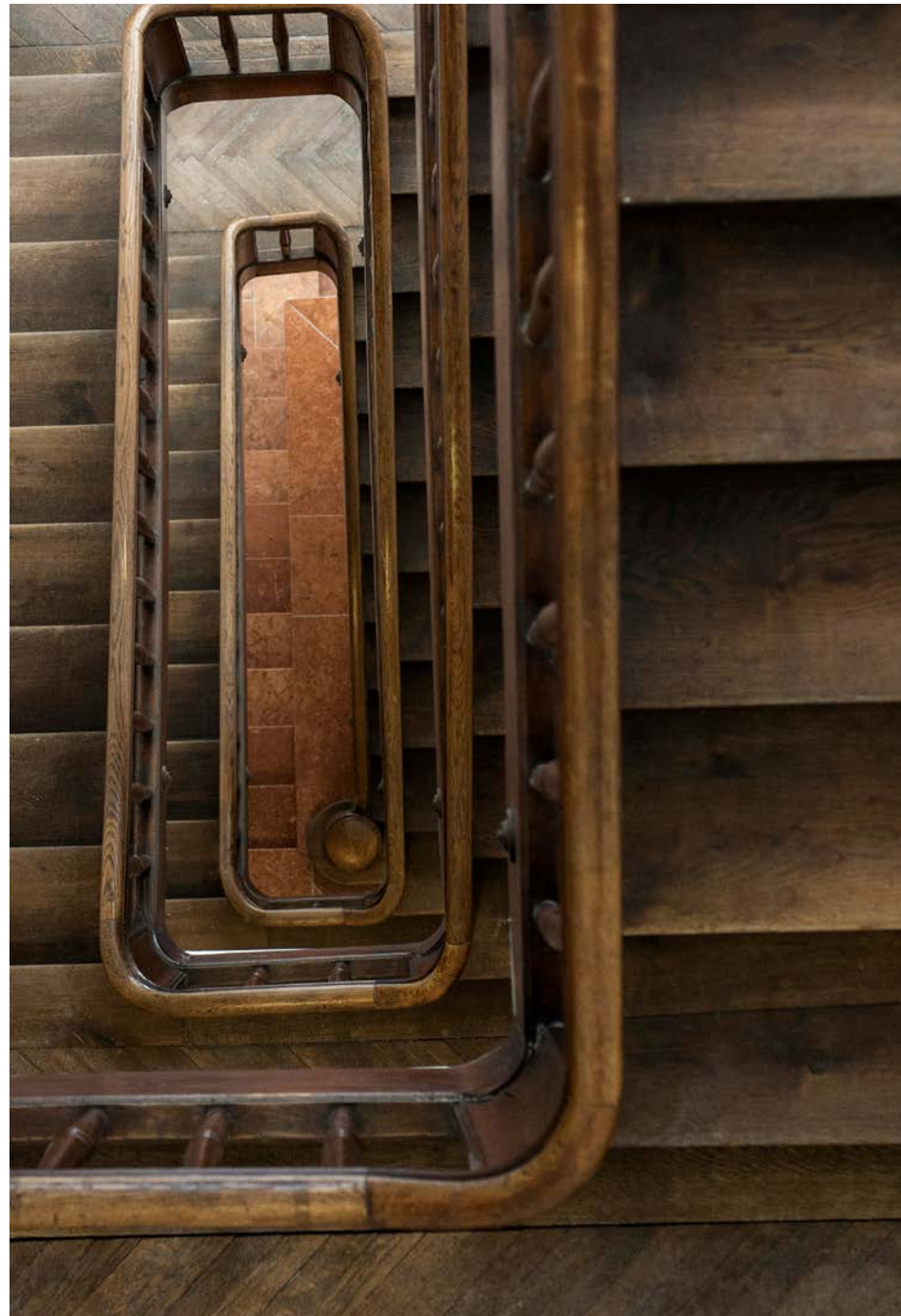


Kurzgeschichte

Der Münchner Architekt Richard Berndt hat das Gebäude in den Jahren 1924 bis 1925 als Büro- und Wohnhaus errichtet und um einen Hof angeordnet. So zeigen die reichen Zierelemente und Schmuckformen Anlehnungen an den Münchner Regionalstil. Die feinteilige ornamentartige Gestaltung der Gitter und Parapete, die glasierten Medaillons, die vorhandenen gedrehten Ecksäulen und Erkerfenster repräsentieren

diese für die Münchner Schule charakteristischen Gestaltungselemente, die auch in den Fenster- und Türbeschlägen repräsentiert sind. Ein Bau-Ensemble, top renoviert und mit derart exklusiv um den Innenhof angeordneten Bauelementen, findet sich sonst als Wohnobjekt in der gesamten Stadt von Salzburg nicht.

„Palais von Andrä –
stilistisch und einzigartig mit
viel Liebe zum Detail.“



Palais von Andrä

Für die Ewigkeit gebaut – ein Fundament für die Zukunft

Denkmalschutz und Bauen ein zwangsläufiger Interessenskonflikt? Die vorrangige Aufgabe des Denkmalschutzes ist die historische, künstlerische und sonstige kulturelle Authentizität der Denkmalsubstanz möglichst unverfälscht und vollständig den kommenden Generationen zu erhalten. Dem Bauen ist das Ändern, Erneuern und Umgestalten historischer Bausubstanz immanent. Dieser scheinbare Widerspruch ist jedoch lösbar. Vor allem dann, wenn sich der Bauherr seiner Verantwortung für das Denkmal, der Unverwechselbarkeit des Gebäudes und des immensen ideellen Wertes bewusst ist. Behutsame und hochwertige Denkmalsanierungen werden in der Regel von den Denkmalämtern zugelassen und führen zu einzigartigen, nicht wiederholbaren Ergebnissen.

Die Qualität der Sanierung und das Denkmal an sich sind die Fundamente, auf denen jahrzehntelange Werthaltigkeit und Ertragssicherheit ruhen. Investieren in Denkmälern eignet sich daher ganz besonders für all jene, die Exklusivität, Qualität und Einmaligkeit suchen.

Die gelungenen und stilvollen Denkmalrevitalisierungen der IBT.AG finden auch in Fachkreisen große Anerkennung. Nicht von ungefähr werden in der kommenden Publikationsreihe „Baudenkmal“, die vom Bundesdenkmalamt herausgegeben wird, mehrerer generalsanierte denkmalgeschützte Altstadtobjekte der IBT.AG präsentiert. Unter anderem auch das Palais von Andrä.



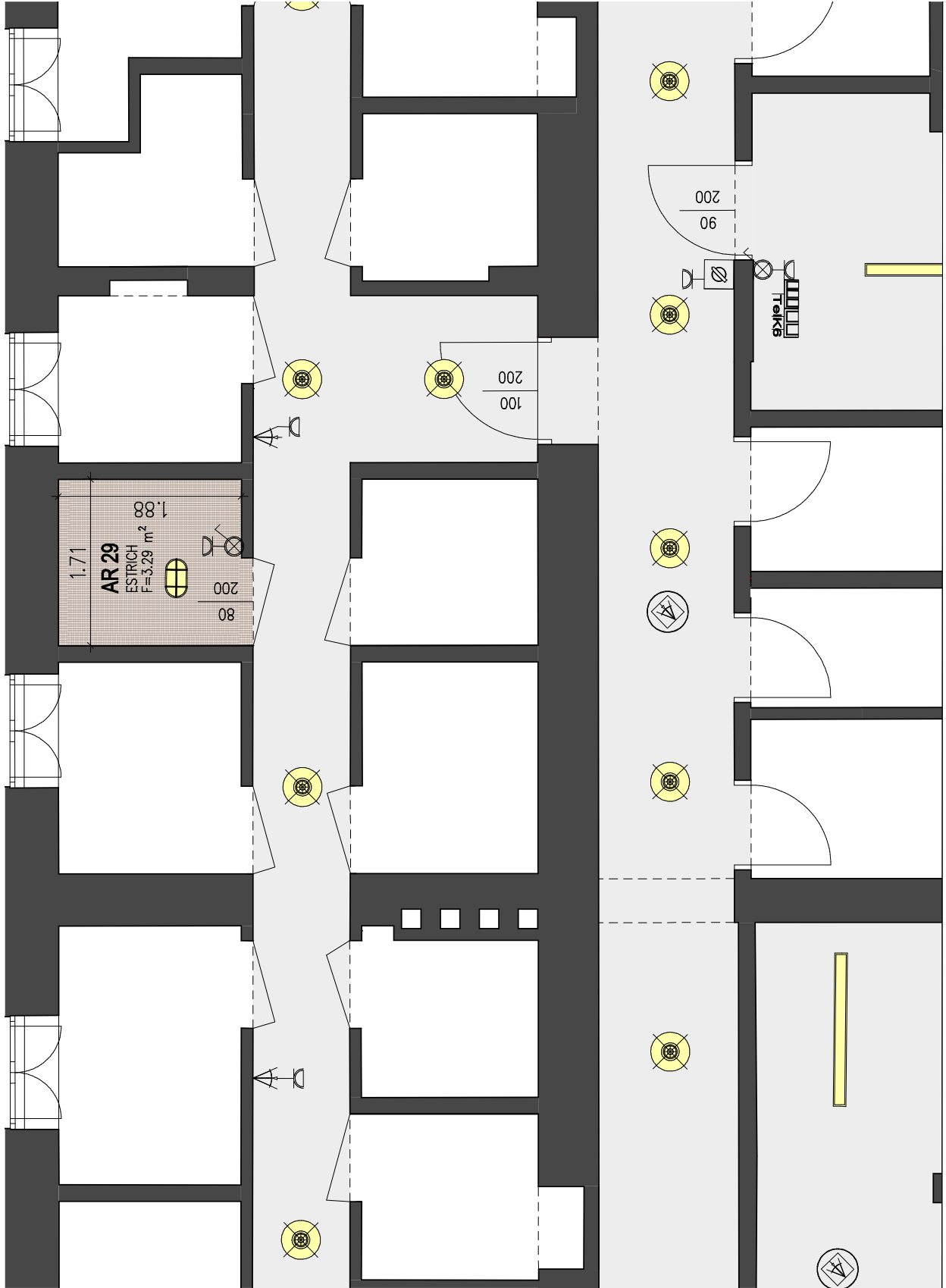
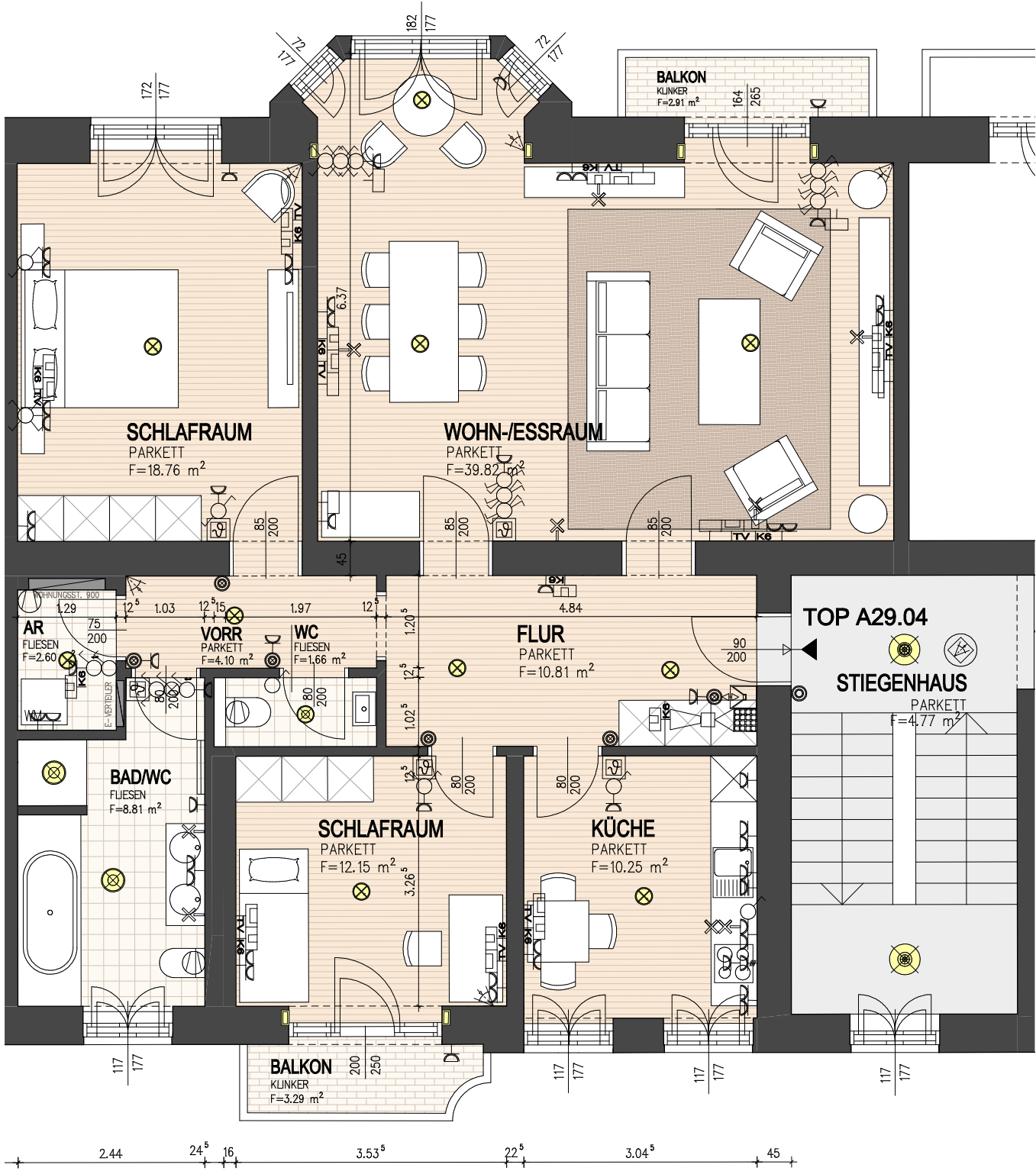
Wohnungs-Highlights

- » 2 Balkone
- » Nord-Ost Ausrichtung
- » Badezimmer mit Badewanne und Dusche, und zweiter separater Toilette
- » Großzügige Aufteilung

Weitere Details zu den Highlights und zur Ausstattung finden Sie im Abschnitt „Bautechnik und Ausstattung“.

Pläne & Konditionen







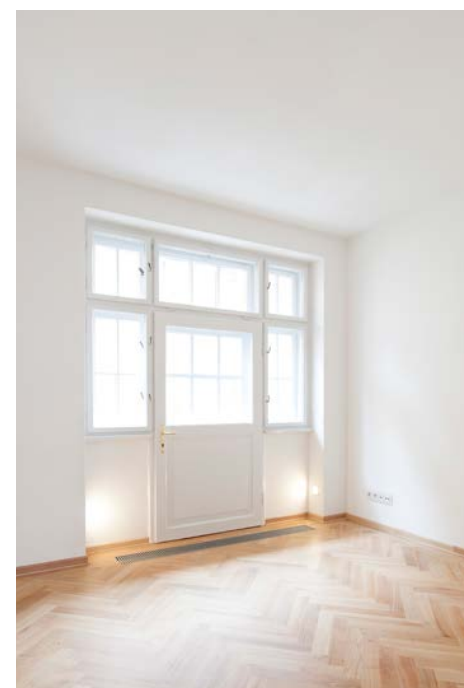
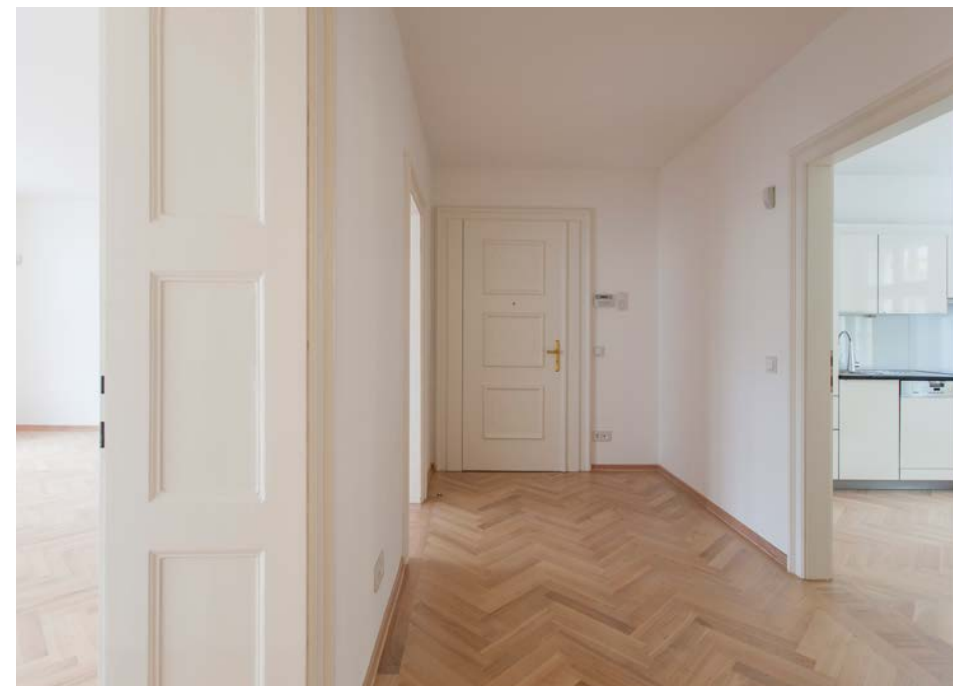
Flächenaufstellung & Konditionen

Flächenaufstellung	Geschoß	m²	Anteile/gesamt
Diele	2.OG	10,81	
Flur	2.OG	4,10	
Küche	2.OG	10,25	
Schlafrum	2.OG	12,15	
WC	2.OG	1,66	
Bad	2.OG	8,81	
Abstellraum	2.OG	2,60	
Schlafrum	2.OG	18,76	
Wohnraum	2.OG	39,82	
Wohnfläche		108,96	218
Balkon	2.OG	3,29	2
Balkon	2.OG	2,90	2
Abstellraum 29	EG	3,29	2
Gesamtfläche		118,44	224/15.666

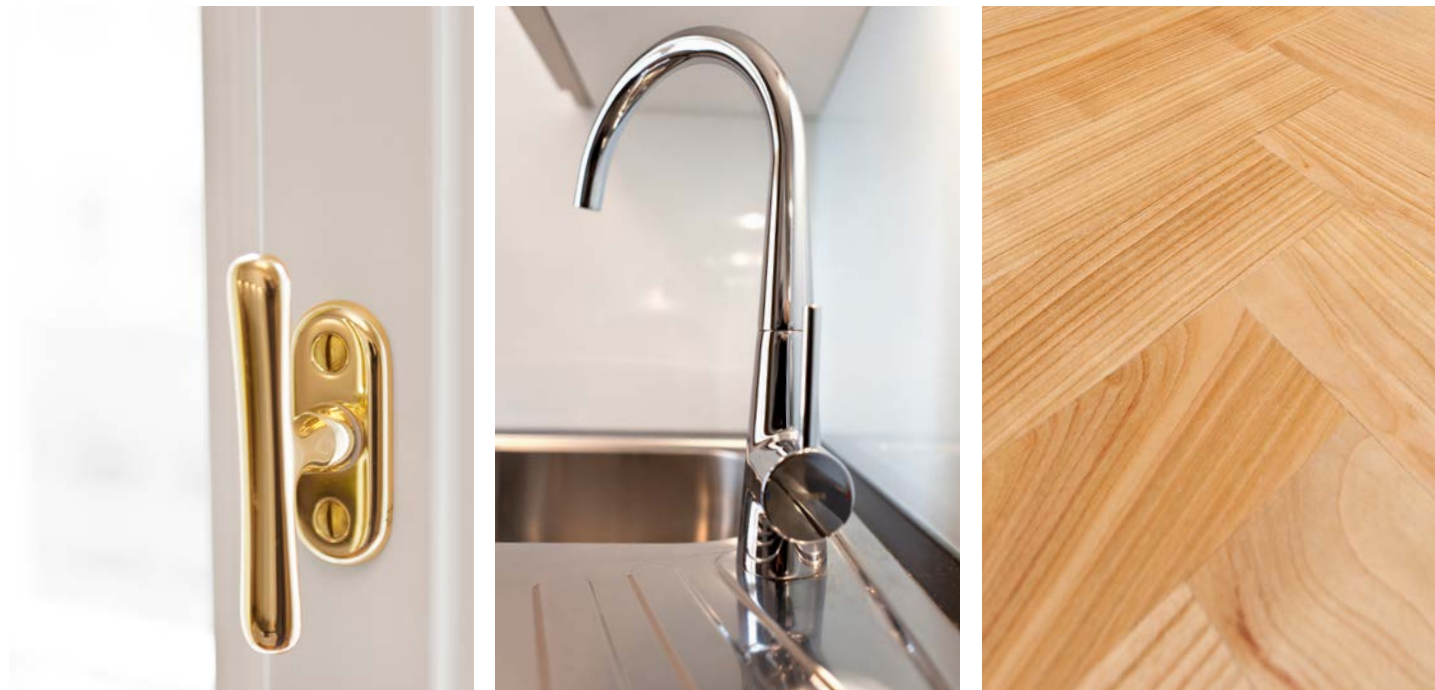
Laufende Kosten	Anteile	€/Anteil	Betrag in €
Betriebskostenkonto netto*	224	1,47	328,16
zzgl. Ust. 10%			32,82
Rücklage zum Instandhaltungsfond**	224	0,53	119,07
Monatliche Kosten			480,05

Kaufpreis	890.000,00
------------------	-------------------

* Gesonderte Verrechnung der verbrauchsabhängigen Kosten, wie Heiz-, Wasser- und Stromkosten durch den jeweiligen Anbieter (direkte Anschlussverträge).
** Instandhaltungsfond Stand per 27.4.2026: € 600.552,-
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!



„Wohnen im Palais von Andrä –
bedeutet sich Raum für Wohl-
fühlmomente zu gönnen.“



Bautechnik und Ausstattung

Erstklassige Ausführungsqualität gesichert und garantiert

Das generalsanierte Gebäude mit umschlossenem Innenhof steht unter Denkmalschutz und ist für das Stadtbild und Stadtgefüge Salzburgs bedeutend. An der Faberstraße schließt das Palais an ein bestehendes Wohnhaus an, zur Auerspergstraße steht das Gebäude frei. Das Dachgeschoß wurde mit attraktiven Galerien ausgebaut und in Teilbereichen mit Galeriezwischengeschoßen noch entsprechend aufgewertet. Die vier bestehenden Stiegenhäuser wurden mit neuen Aufzügen ergänzt. Die einzelnen Gebäudetrakte sind dadurch autonom nutzbar. Allgemeinräumlichkeiten befinden sich im Erdgeschoß, Stellplätze für PKW im Innenhof. Bei einer Gesamtnutzfläche von rund 9.600 m² stehen insgesamt 58 großzügige Wohnungen zur Verfügung. Die Einheiten sind teilweise mit Holz-Terrassen und Balkonen mit Natursteinböden sowie Loggien- und Wintergartenflächen bestückt.

FENSTER

Die bestehenden Kastenstockfenster wurden in Abstimmung mit den Behörden restauriert oder durch neue Kastenstockfenster nach historischem Vorbild mit entsprechenden Profilen und Sprosseneinteilung ersetzt. Vor den Fensterflügeln wurde eine Absturzsicherung angebracht. Die Oberfläche der Fensterstöcke ist weiß lackiert, die Beschläge – ebenfalls nach historischem Vorbild – in Messing poliert ausgeführt. Der Wintergarten im Dachgeschoß wurde zudem mit Hebeschiebefenstern ausgestattet.

BODENBELÄGE

Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigen Kirschparkettböden in Fischgrätmuster ausgelegt, Abstellraum und Bäder mit Feinsteinzeug.

ENERGIEAUSWEIS

Das Objekt besitzt einen Energieausweis und weist einen flächenbezogenen Heizwärmebedarf (HWB) von 77 kWh/m²a auf.

HEIZUNG

In sämtlichen Räumen ist eine Fußbodenheizung verlegt. Zusätzliche Heizkörper sind vorhanden. Im Badezimmer ist darüber hinaus ein Sprossenheizkörper installiert.

Die Regelung für den Heiz- und Kühlbetrieb erfolgt durch ein zentrales Bediengerät im Wohnzimmer. Jeder Wohnraum, die Küche sowie das Badezimmer verfügen über einen Einzelraumregler zur Anpassung der gewünschten Raumtemperatur.

Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz. Die Übergabestation befindet sich im allgemeinen Technikraum im Erdgeschoß. In jeder Wohnung, vornehmlich im Abstellraum, ist eine eigene Wohnungsstation vorgesehen, wo Heizungs- und Kaltwasserabsperungen, Kaltwasser- und Wärmemengenzähler, Heizungsregelung und ein

Edelstahlplatten-Wärmetauscher für die Warmwassererzeugung eingebaut sind. Die Messung des Wärmemengenverbrauchs erfolgt durch einen Ultraschall-Wärmemengenzähler, der mit einem Fernabfragegang ausgestattet ist und über ein zentrales Verbrauchsdaten-Erfassungsgerät abgelesen wird.

ENERGIEVERSORGUNG/TV/TELEFON

Die Stromversorgung erfolgt über die jeweiligen Wohnungsverteiler, die in den Wohnungen im Gangbereich bzw. Abstellraum untergebracht sind. Es werden die neuesten elektrotechnischen Schutzbestimmungen eingehalten. Von den Unterverteilern führt auch die TV- und Telefonverkabelung in jeden Wohnraum.

GEGENSPRECHANLAGE

Jede Wohnung ist mit einer Gegensprechanlage zur Türsprechstelle im Eingangsbereich ausgestattet. Die Objektzugangstür kann mit einer Türöffnertaste entriegelt werden.





*„Palais von Andrä –
Ausstattung mit dem Fokus
auf elegantes Design.“*



ALARMANLAGE

In jeder Wohneinheit ist eine eigenständige Alarmanlage installiert, sämtliche von außen zugängliche Bereiche sind mit Bewegungsmeldern ausgestattet. Scharfanzzeige und Code-tastatur befinden sich im Innenbereich. Eine Alarmweiterleitung an die Polizei, Sicherheitsdienste oder auch an eine definierte Telefonnummer ist möglich.

EDV

In jedem Wohnraum ist ein Cat-6-Anschluss vorhanden. Die Enddosen sind ebenfalls als Cat-6-Doppeldosen ausgeführt, wodurch verschiedene Geräte an eine Dose angeschlossen werden können.

BELEUCHTUNG

In den Bädern, Toiletten und zum Teil auch in den Gangbereichen sind architektonisch gestaltete Beleuchtungskörper montiert. Die Beleuchtung in den Durchgangsbereichen wie Gänge oder Stiegehäuser wird über Bewegungsmelder bzw. Taster gesteuert.

SANITÄR

Sämtliche Einrichtungsgegenstände wie Waschtisch, Tief-spülklosett, WC-Sitz, Spülkasten, und Badewanne sind in Weiß gehalten, ebenso die Badezimmermöbel. Naturstein sorgt für einen eleganten Kontrast. Die Armaturen, Hand-tuchhalter, Bürstengarnitur, Toilettenpapierhalter, Reserve-rollenhalter, Brausegarnitur, Wannenmischer sowie der Ge-ruchverschluss sind verchromt ausgeführt.

KÜCHE

Jede Wohnung ist mit einer hochwertigen, weißen Hoch-glanz-Maßküche mit Glasrückwand ausgestattet. Einbau-herd mit Glaskeramik-Kochfeld, Flachlüfter, Geschirrspü-ler, eine Kühl- und Gefrierkombination sowie eine Spüle in Edelstahl sind Standard. Die Arbeitsplatte besteht aus einer 3 cm starken, dunklen Kunststeinplatte. Die Regelung für den Heiz- und Kühlbetrieb erfolgt durch ein zentrales Be-diengerät im Wohnraum. Darüber hinaus ist in jedem Wohn-raum sowie der Küche ein Einzelraumregler zur Anpassung der gewünschten Raumtemperatur vorhanden.

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.

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, wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat, wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder 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 wenn
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.

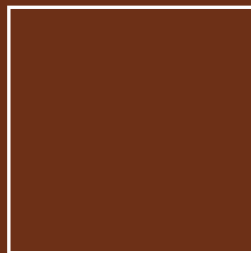
Rücktritt von Immobiliengeschäften
§ 30a. (1) Gibt ein Verbraucher eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses 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 Altstadt Häusern und Objekten in naturnaher Umgebung rückt SALZBURG LIVING einzigartige Lebensräume in den Mittelpunkt.