em invest
real.estate



QUATTROVIVA

INHALT

2 - 3
Vorstellung

4 - 5
Lage

6 - 7
Impressionen

8 - 9
Lageplan, Grundriss UG

10 - 11
Grundriss Top 1

12 - 13
Grundriss Top 2

14 - 15
Grundriss Top 3

16 - 17
Grundriss Top 4

18 - 19
Grundriss Top 5

20 - 21
Rechtliches, Kosten & Gebühren



WOHNEN IN PREMIUMLAGE „ZWIESELWEG 16“

QUATTROVIVA vereint modernes Design mit hoher Wohnkultur – in ruhiger, begehrter Lage am Zwieselweg im Stadtteil Leopoldskron. Hier entstehen fünf exklusive Wohneinheiten, die durch klare Linien, hochwertige Materialien und durchdachte Raumkonzepte überzeugen.

Komfort und Alltagstauglichkeit sind ebenso selbstverständlich wie Ästhetik: Die barrierefreie Erschließung über einen Lift sowie eine hauseigene Tiefgarage mit direktem Zugang zu den Wohnungen sorgen für höchsten Wohnkomfort.

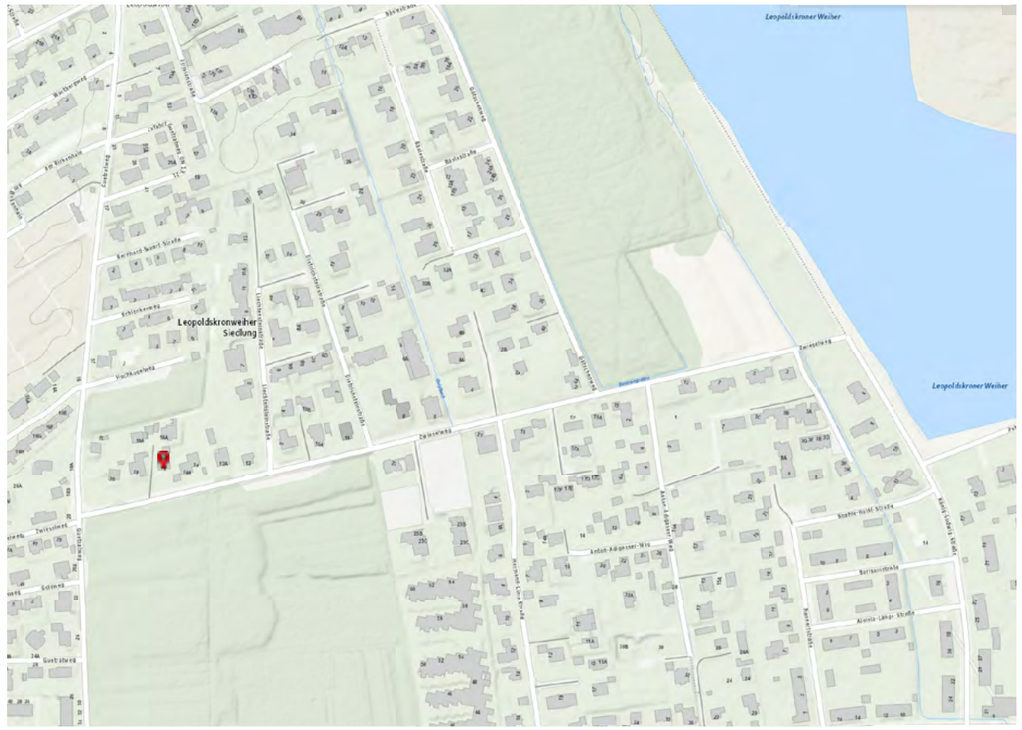
Ein Ort zum Ankommen, Verweilen und Wohlfühlen.
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.



DIE LAGE
ZWIESELWEG 16, LEOPOLDSKRON

Willkommen am **Zwieselweg 16** – einer der begehrtesten Wohnlagen im Süden Salzburgs. Diese ruhige Wohngegend besticht durch ihre hohe Lebensqualität, die perfekte Mischung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Die Immobilie liegt in einem familienfreundlichen Viertel mit wenig Verkehr und viel Grün – ideal für alle, die Ruhe und Erholung suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt zu verzichten.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die umliegende Landschaft lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten ein. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Naherholungsgebiet Leopoldskroner Weiher und Hellbrunner Allee, die beide beliebte Ausflugsziele in unmittelbarer Umgebung darstellen.



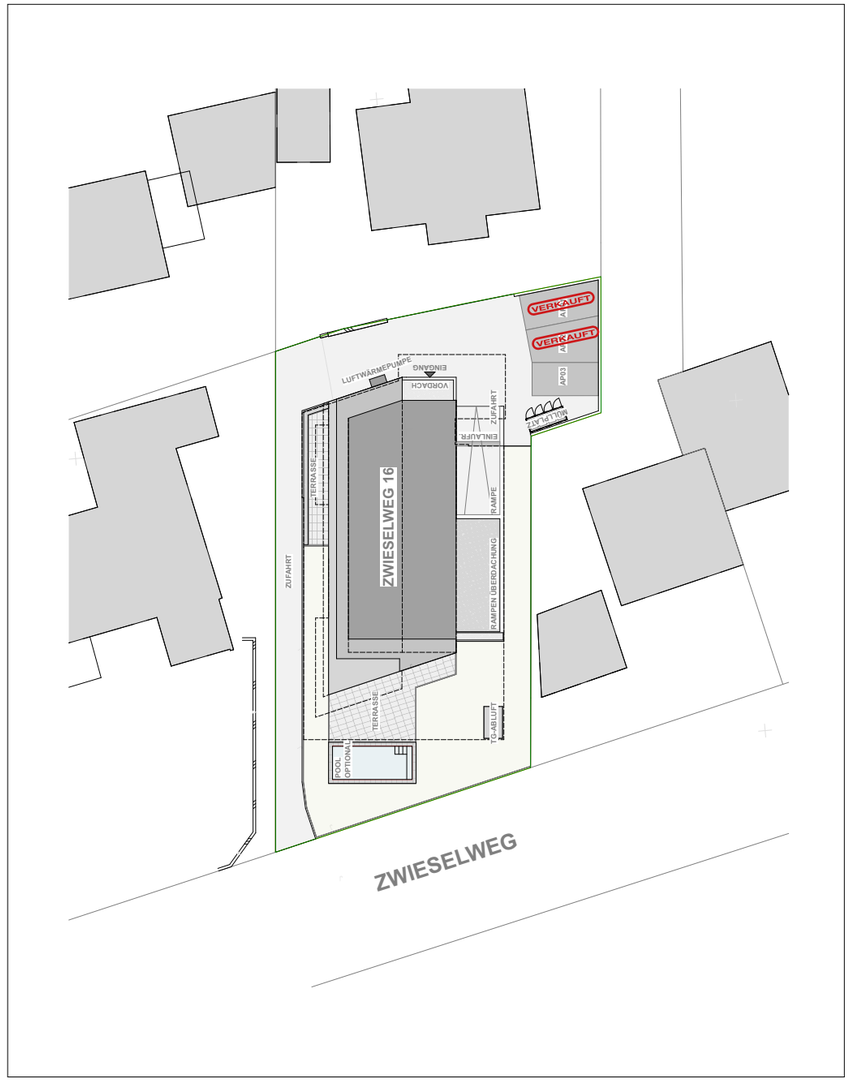




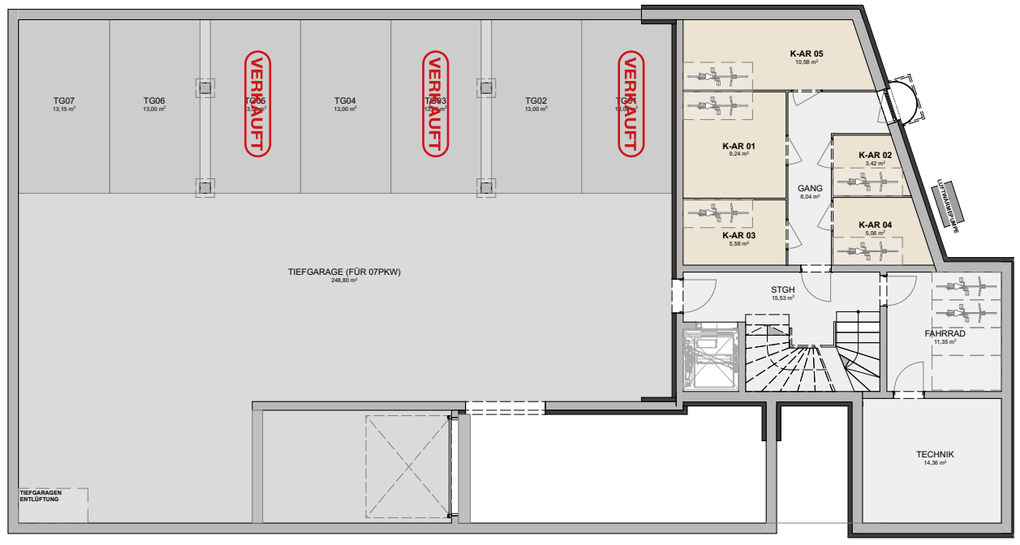

SYMBOLFOTO



LAGEPLAN
Zwieselweg 16



GRUNDRISS
Untergeschoss



Im Untergeschoss des **QUATTROVIVA** befindet sich die hauseigene yTiefgarage mit insgesamt sieben Stellplätzen. Von hier aus gelangen Sie direkt ins Gebäude: Rechter Hand liegt der Lift, der Sie barrierefrei und komfortabel in alle Etagen bringt, gegenüber befindet sich der Zugang zu den Kellerabteilen.

Zusätzlich bietet diese Ebene einen großzügigen Fahrradraum sowie einen modernen Technikraum, die das Angebot abrunden und für Funktionalität im Alltag sorgen.

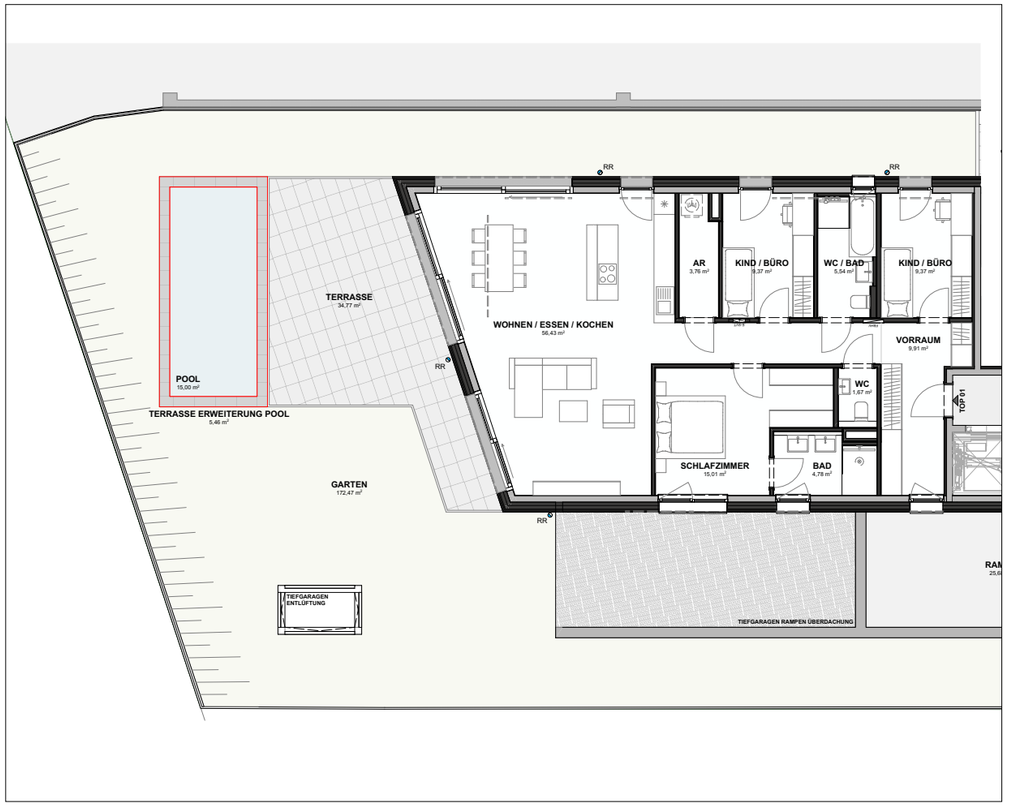
Ein Untergeschoss, das Komfort, Übersichtlichkeit und praktische Lösungen vereint.

Fläche UG	**320,28 m²**
Tiefgarage	248,80 m²
Stiegenhaus	15,53 m²
Kellerabteil TOP 1	9,24 m²
Kellerabteil TOP 2	3,42 m²
Kellerabteil TOP 3	5,58 m²
Kellerabteil TOP 4	5,06 m²
Kellerabteil TOP 5	10,58 m²
Gang	8,31 m²
Fahrradraum	11,35 m²
Technikraum	14,36 m²

TOP 1

4-Zimmer Gartenwohnung mit optionalem Pool





Mit dieser 4-Zimmer Gartenwohnung entsteht ein besonders familienfreundliches Raumkonzept mit zwei vollwertigen Kinderzimmern, einem komfortablen Elternbereich sowie einem weitläufigen Wohn-/Essbereich als zentralem Lebensmittelpunkt. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Die Wohnfläche von ca. 116 m² ermöglicht eine klare, funktionale Grundrissgestaltung mit ausreichend Platz für individuelle Einrichtung, Homeoffice-Lösungen oder zusätzliche Stauraumkonzepte. Ein besonderes Highlight ist der private Garten mit rund 172 m², der exklusiv dieser Einheit zugeordnet ist. Die großzügige Freifläche bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Spielbereich für Kinder über stilvolle Terrassengestaltung bis hin zu einem ruhigen Rückzugsort im Grünen. Hier entsteht ein Wohngefühl, das die Vorteile eines Hauses mit dem Komfort einer modernen Neubauwohnung verbindet. Optional besteht die Möglichkeit, im Garten einen eigenen Pool zu realisieren und damit eine zusätzliche, hochwertige Freizeit- und Erholungsqualität zu schaffen. Die Umsetzung erfolgt auf Wunsch der Käufer und ist nicht im Kaufpreis inkludiert, wodurch eine individuelle Gestaltung nach persönlichen Vorstellungen möglich ist. Diese 4-Zi Gartenwohnung richtet sich insbesondere an Familien oder Käufer mit erhöhtem Platzbedarf, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und einen exklusiven Außenbereich in bester Lage miteinander verbinden möchten.

TOP 1 WNFL Gesamt	**115,84 m²**
Garten	172,47* m²
Terrasse	34,77 m²
Keller	9,24 m²

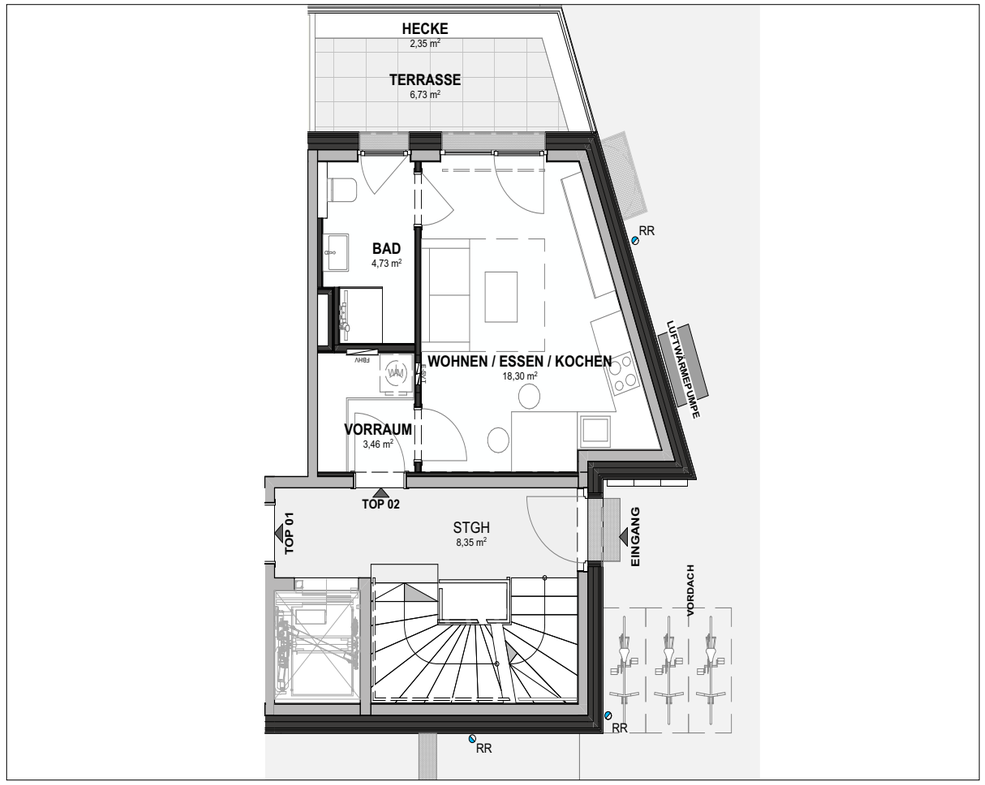
Vorraum	9,91 m²
Masterbedroom	15,01 m²
Badezimmer	4,78 m²
Gäste-WC	1,67 m²
Kinderzimmer I	9,37 m²
Kinderzimmer II	9,37 m²
Badezimmer / WC Kind	5,54 m²
Wohn-/Esszimmer/Küche	56,43 m²
Abstellraum	3,76 m²

KAUFPREIS: € 1.255.000

2 TIEFGARAGENPLÄTZE: € 35.000/Stück

TOP 2
Garconneire





Diese stilvolle Garçonnière mit ca. 26,48 m² Wohnnutzfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumgestaltung und eine hochwertige Ausstattung. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein kompakter Vorraum, der einen funktionalen und angenehmen ersten Eindruck vermittelt. Vom Vorraum aus betritt man rechter Hand den kombinierten Wohn- und Schlafraum, von welchem aus direkt das Badezimmer erschlossen wird. Der lichtdurchflutete Raum vereint Wohnen, Schlafen und Kochen in einem harmonischen Gesamtkonzept.

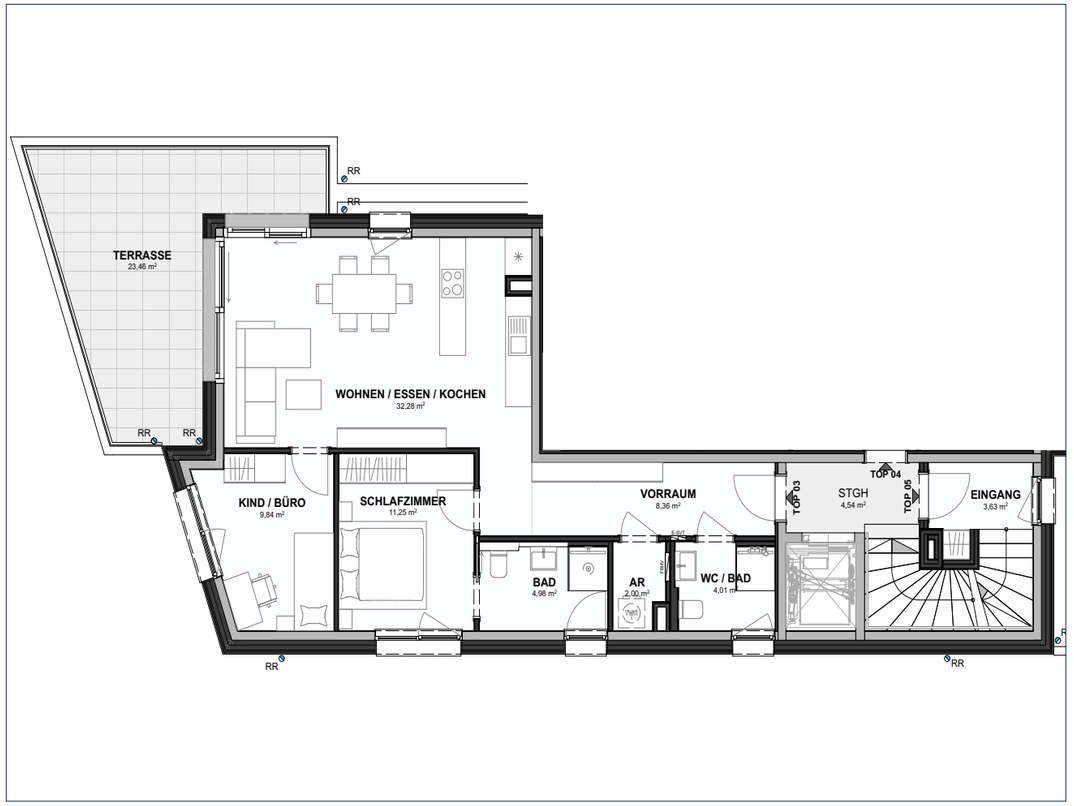
Eine moderne, platzsparend integrierte Küche fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein, während großzügige Fensterflächen für eine angenehme Lichtstimmung sorgen und dem Apartment eine freundliche, offene Atmosphäre verleihen. Auch bei der Ausstattung wurde auf Qualität geachtet: edler Fischgrätparkett, angenehme Fußbodenheizung sowie hochwertige Armaturen von Dornbracht setzen elegante Akzente und verleihen dieser kompakten Wohnung ein besonderes Wohngefühl.

TOP 2 WNFL Gesamt	**26,49 m²**
Vorraum	3,46 m²
Wohnen / Essen / Schlafen	18,30 m²
Badzimmer / WC	4,73 m²
Keller	3,42 m²
Terrasse	6,73 m²

VERKAUFT

TOP 3
3-Zimmer Etagenwohnung





Die Gesamtfläche von ca. 73 m² bietet eine ideal abgestimmte Raumaufteilung. Vom Vorraum aus gelangen Sie linker Hand in das Gäste-WC/Badezimmer. Gleich daneben befindet sich der praktische Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Geradeaus öffnet sich das Master-Bedroom mit elegantem En-Suite-Bad. Das Herzstück dieser Wohnung bildet jedoch der nahezu 33 m² große Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, der durch seine Großzügigkeit und Helligkeit beeindruckt.

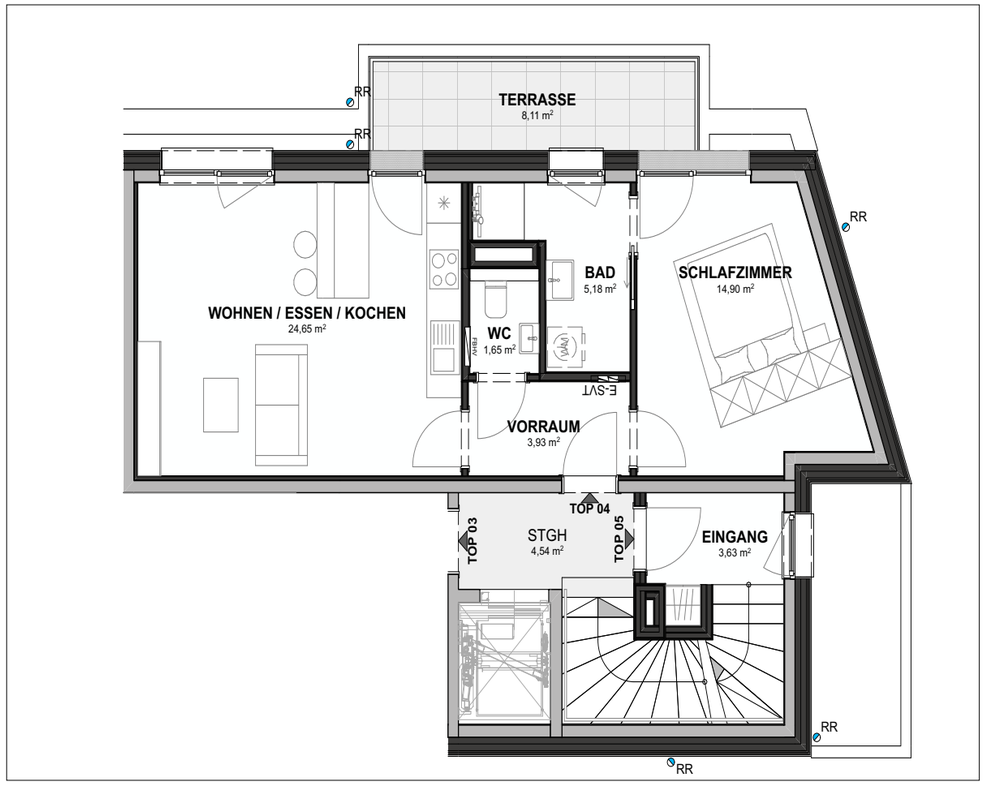
Von hier aus erreichen Sie die 24 m² große, sonnige, südwestlich ausgerichtete Terrasse, die zusätzlichen Lebensraum im Freien schafft. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein knapp 10 m² großes Kinderzimmer, das ebenso ideal als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann.
Komfortabel und barrierefrei gelangen Sie dank des Fahrstuhls direkt von der Tiefgarage bis vor Ihre Wohnungstüre – ein besonderer Vorteil im Alltag.

TOP 3 WNFL Gesamt	**72,72 m²**
Vorraum/Gang	8,36 m²
WC/Badezimmer	4,01 m²
Abstellraum	2,00 m²
Masterbedroom	11,25 m²
Badezimmer	4,98 m²
Kinderzimmer / Büro	9,84 m²
Wohn-/Esszimmer/Küche	32,28 m²
Terrasse	23,46 m²
Keller	5,58 m²

VERKAUFT

TOP 4
2-Zimmer Etagenwohnung





Diese exquisite 2-Zimmer-Etagenwohnung vereint stilvolle Architektur mit höchstem Wohnkomfort. Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein elegant gestalteter Vorraum, der den Blick linker Hand in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich lenkt. Die moderne, offen integrierte Küche fügt sich harmonisch in das edle Raumkonzept ein, während großzügige Fensterflächen eine atmosphärische Lichtstimmung erzeugen und den Zugang zum privaten Außenbereich eröffnen – ein luxuriöser Ort für entspannte Stunden und genussvolle Momente.

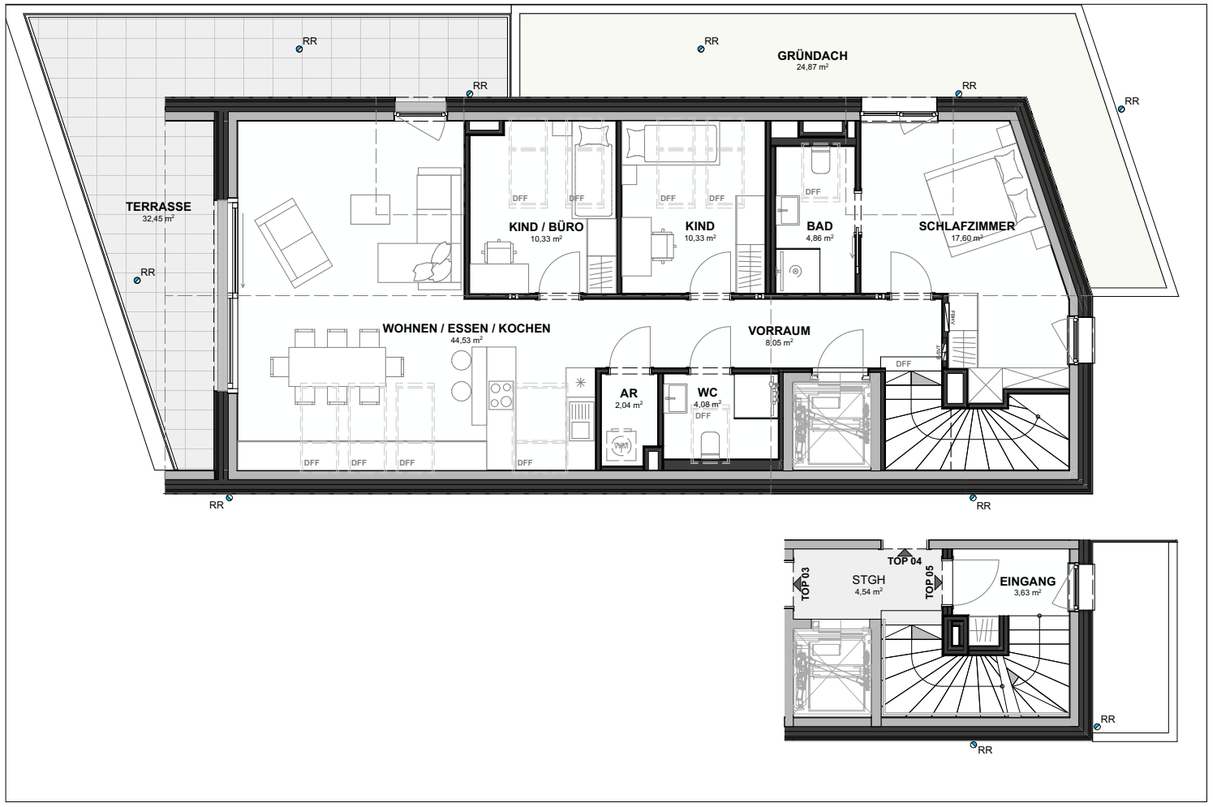
Rechter Hand erwartet Sie das elegant konzipierte Schlafzimmer, ausgestattet mit einem begehbaren Kleiderschrank und einem exklusiven En-Suite-Bad, das mit ausgewählten Materialien und zeitloser Ästhetik überzeugt. Ein separates WC ergänzt den Wohnkomfort auf diskrete Weise. Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: edler Fischgrätparkett, eine sanft temperierte Fußbodenheizung sowie Armaturen aus dem Hause Dornbracht setzen hochwertige Akzente und verleihen der Wohnung eine luxeriöse Atmosphäre.

TOP 4 WNFL Gesamt	**50 m²**
Vorraum	3,93 m²
Schlafzimmer	14,90 m²
Badzimmer	5,18 m²
WC	1,65 m²
Wohn-/Esszimmer / Küche	24,65 m²
Keller	5,06 m²
Balkon	8,11 m²

VERKAUFT

TOP 5
4-Zimmer Dachgeschosswohnung





Diese exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint großzügige Architektur, beeindruckende Raumhöhen von bis zu 5 m und höchste Wohnkultur. Bereits im Obergeschoss empfängt Sie eine elegante Garderobe mit rund 3,63 m², bevor Sie über eine stilvolle Treppe in das Dachgeschoss gelangen. Alternativ erreichen Sie die Wohnung bequem und barrierefrei direkt mit dem Lift, der von der Tiefgarage aus unmittelbar in die Einheit führt.
Im Dachgeschoss angekommen, öffnet sich gleich rechter Hand das Master-Bedroom mit En-Suite-Bad – ein privater Rückzugsort, der durch seine Großzügigkeit und klare Linien besticht.

Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende, rund 44 m² große Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Große Dachflächenfenster sorgen für eine außergewöhnliche Lichtfülle und verleihen dem Raum eine offene, luftige Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die südwestlich ausgerichtete Terrasse mit ca. 25 m². Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei helle Kinderzimmer zu je rund 10,30 m², von denen eines ebenso ideal als Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden kann. Ein eigenes Badezimmer für die Kinderzimmer sowie ein praktischer Abstellraum komplettieren den harmonischen Grundriss.

TOP 5 WNFL Gesamt	**105,45 m²**
Keller	10,58 m²
Dachterrasse	24,50 m²
OG / Eingang	**3,63 m²**

DG	**101,82 m²**
Vorraum	8,05 m²
WC / Badzimmer	4,08 m²
Masterbedroom	17,60 m²
Badezimmer	4,86 m²
Kinderzimmer	10,33 m²
Kinderzimmer / Büro	10,33 m²
Abstellraum	2,04 m²
Wohn-/Esszimmer / Küche	44,53 m²

VERKAUFT

ZAHLUNGSPLAN

Der Gesamtkaufpreis wird in Teilzahlungen nach Maßgabe des nachstehenden Ratenplanes B (§ 10 Abs 2 Z 2 BTVG) wie folg gezahlt:

1. Bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung	10 %
2. Nach Fertigstellung des Rohbaus inkl. Dach	30 %
3. Nach Fertigstellung der Rohinstallationen	20 %
4. Nach Fertigstellung der Fassade und Fenster einschließlich Verglasung	12 %
5. Nach Fertigstellung der Innenputzarbeiten und des Estrichs	17 %
6. Nach Bezugsfertigstellung	9 %
7. Nach Fertigstellung der Gesamtanlage	2 %
Gesamt	100 %

VERTRAGSERRICHTUNG

BAHR Heim Hitzenbichler Rother Rechtsanwälte GmbH
Hellbrunner Straße 9a
5020 Salzburg
Telefon +43 662 262266

COPYRIGHT

Alle Rechte vorbehalten. Alle Daten (Texte, Bilder, Grafiken und Illustrationen) in dieser Broschüre sind urheberrechtlich geschützt. Es besteht ausschließliches Nutzungsrecht der ZW 16 GmbH und EM Invest & Trading GmbH. Vervielfältigungen und jegliche weitere Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung. Jede widerrechtliche Nutzung der Inhalte ohne schriftliche Genehmigung wird rechtlich geahndet. Alle Bilder wurden von Herstellern zur Verfügung gestellt oder befinden sich im Eigentum der ZW 16 GmbH und der EM Invest & Trading GmbH.

IMPRESSUM

Herausgeber: EM Invest & Trading GmbH, Viktor-Keldorfer-Straße 5, 5020 Salzburg, T: +43 664 5024858, Email: office@em-invest.at, www.em-invest.at

KOSTEN & GEBÜHREN

Mit der Errichtung und grundbürgerlichen Durchführung des Kaufvertrages sind insbesondere die nachstehenden Steuern und Gebühren verbunden:

- Grunderwerbssteuer 3,5 % des Kaufpreises
- Gerichtsgebühr Einverleibung Eigentumsrecht 1,1 % des Kaufpreises
- Gerichtsgebühr Einverleibung Pfandrecht 1,2 %
- Beglaubigungsgebühren für Kaufvertrag und Pfandurkunden
- Barauslagen (z.B. gerichtliche Einlagegebühren für Grundbuchsgesuche, Verwaltungsabgaben für Bescheinigungen, Kontoführungsgebühr Treuhandkonto, Kopien, Dokumentenarchivierung)
- Provisionsfrei für den Käufer

Die Kosten des Vertagserrichters und Treuhänders für seine gesamte Tätigkeit gegenüber dem Käufer einschließlich Treuhandabwicklung (gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten). Errichtung und grundbücherliche Durchführung der Verträge werden mit 1,5 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 20%) und der auflaufenden Barauslagen bestimmt.





em invest
real.estate

EM Invest & Trading GmbH
Viktor-Keldorfer-Straße 5, 5020 Salzburg
T: +43 664 5024858, Email: em@em-invest.at