



QUATTROVIVA

INHALT

3 - 4

Vorstellung

5 - 6

Lage, Impressionen

7 - 8

Lageplan, Grundriss UG

9 - 10

Grundriss Top 1

11 - 12

Grundriss Top 2

13 - 14

Grundriss Top 3

15 - 16

Grundriss Top 4

17 - 18

Grundriss Top 5

19 - 20

Rechtliches, Kosten & Gebühren



QUATTROVIVA.

Wohnen in Premiumlage „Am 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 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.



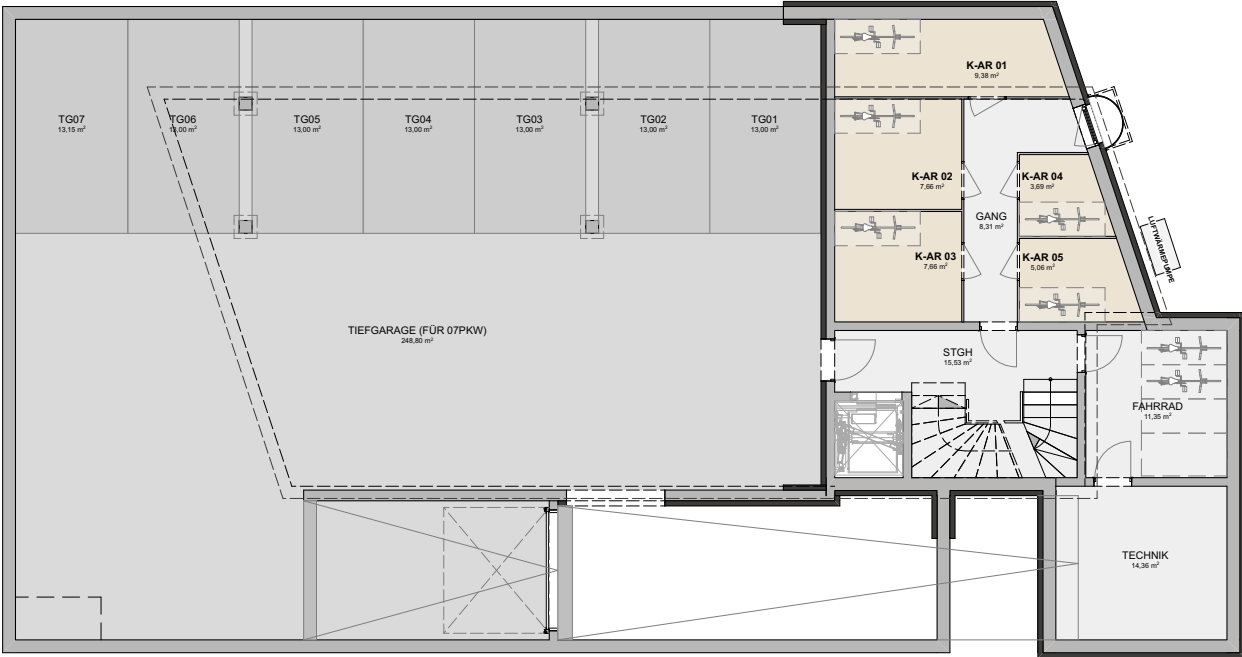
LAGEPLAN

Zwieselweg 16



GRUNDRISS

Untergeschoss



Im Untergeschoss des **QUATTROVIVA** befindet sich die hauseigene Tiefgarage 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	9,38 m²
Kellerabteil TOP 2	7,66 m²
Kellerabteil TOP 3	7,66 m²
Kellerabteil TOP 4	3,69 m²
Kellerabteil TOP 5	5,06 m²
Gang	8,31 m²
Fahrradraum	11,35 m²
Technikraum	14,36 m²

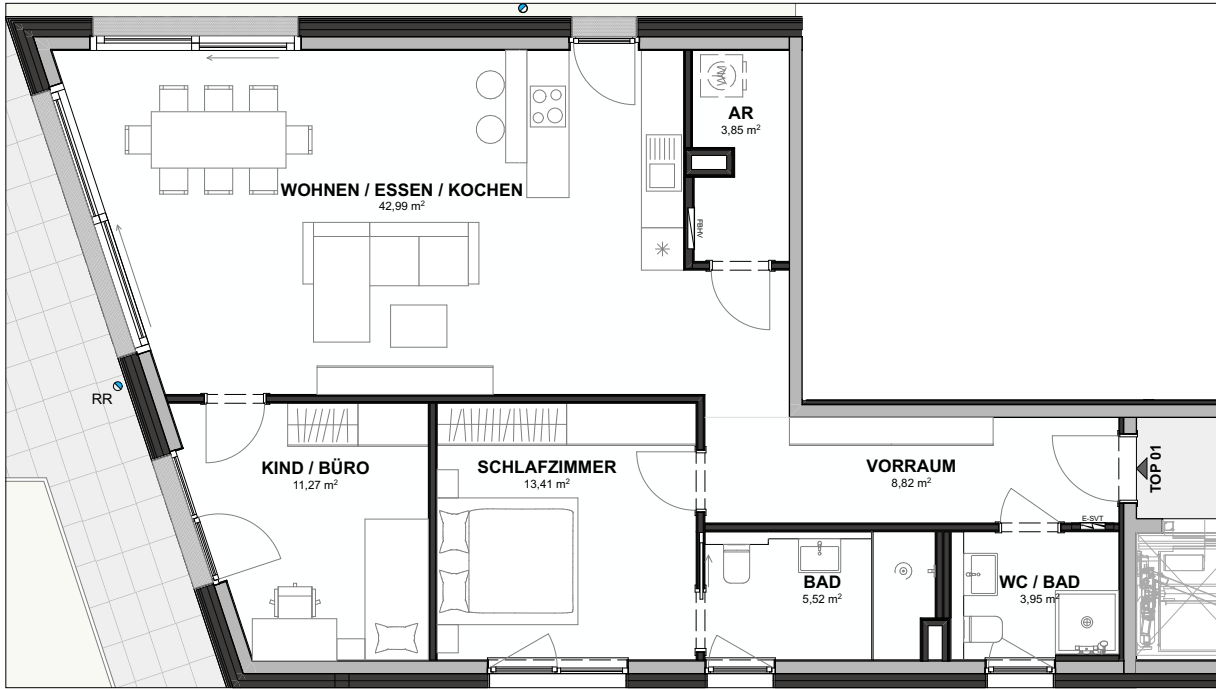
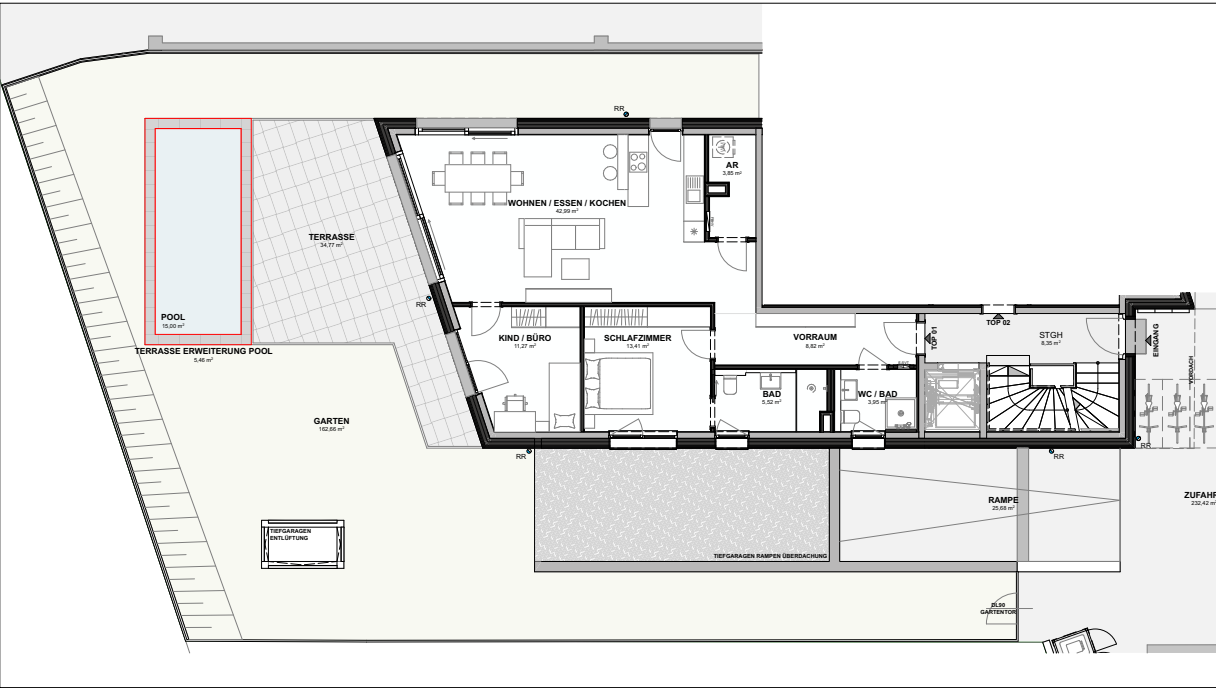
TOP 1

3-Zimmer Gartenwohnung mit optionalem Pool



Die exklusive 3-Zi-Gartenwohnung überzeugt mit außergewöhnlich großzügigen Außenflächen: Eine fast 35 m² große Südwest-Terrasse mit direktem Übergang in den rund 162 m² großen Privatgarten schafft ein Wohngefühl, das Licht, Natur und Komfort perfekt vereint. Hochwertige Materialien wie der elegante Fischgrätparkett und Armaturen aus dem Hause Dornbracht unterstreichen den anspruchsvollen Charakter der Wohnung. Von der Tiefgarage gelangen Sie bequem mit dem Lift direkt ins Erdgeschoss. Beim Betreten der Wohnung finden Sie linker Hand das Gäste-WC beziehungsweise Gäste-Bad, gefolgt vom Master-Bedroom mit einem stilvoll ausgestatteten Badezimmer en suite. Ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-/Gästezimmer oder Büro eignet, rundet das Raumangebot ab.

Auch hier sorgt der direkte Zugang auf die Terrasse für ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl. Der Grundriss ist offen und luftig gestaltet. Das Herzstück bildet der nahezu 43 m² große Wohn-Ess-Bereich mit integrierter Küche und einem separaten Speis- bzw. Abstellraum. Großzügige, bodentiefe Fenster fluten den Raum mit Tageslicht und schaffen einen fließenden Übergang auf die weitläufige Terrasse und den anschließenden Privatgarten – ein harmonischer Rückzugsort für Entspannung, Genuss und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Auf Wunsch kann zudem ein Pool realisiert werden; dieser ist optional und nicht im Kaufpreis enthalten. Diese Gartenwohnung kombiniert moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eindrucksvolle Außenflächen zu einem Wohnjuwel, das gleichermaßen stilvoll wie behaglich ist.



TOP 1 WNFL Gesamt	89,81 m²	Vorraum	8,82 m ²
Garten	162,66 m ²	Masterbedroom	13,41 m ²
Terrasse	34,77 m ²	Badezimmer	5,52 m ²
Keller	9,38 m ²	Kinderzimmer / Büro	11,27 m ²
		WC / Badzimmer	3,95 m ²
		Wohn-/Esszimmer/Küche	42,99 m ²
		Abstellraum	3,85 m ²

KAUFPREIS: € 1.090.000
2 TIEFGARAGENPLÄTZE: € 35.000/Stück

TOP 2

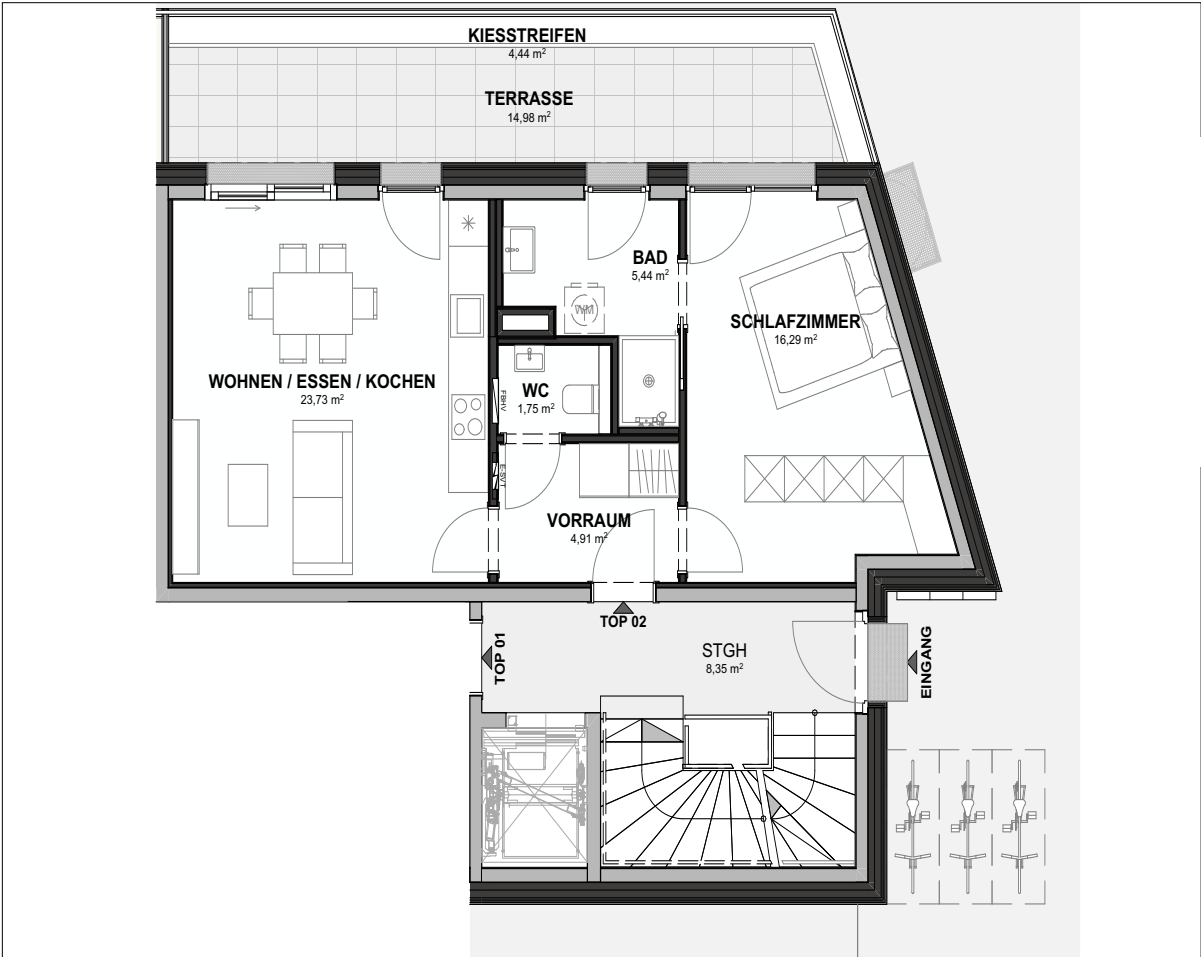
2-Zimmer Gartenwohnung



SYMBOLFOTO

Diese exquisite 2-Zimmer-Gartenwohnung 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 luxuriöse Atmosphäre.



TOP 2 WNFL Gesamt	52,12 m²
Vorraum	4,91 m²
Schlafzimmer	16,29 m²
Badzimmer	5,44 m²
WC	1,75 m²
Wohn-/Esszimmer / Küche	23,73 m²
Keller	7,66 m²
Terrasse	14,98 m²

KAUFPREIS: € 455.000
1 TIEFGARAGENPLATZ: € 35.000/Stück

TOP 3

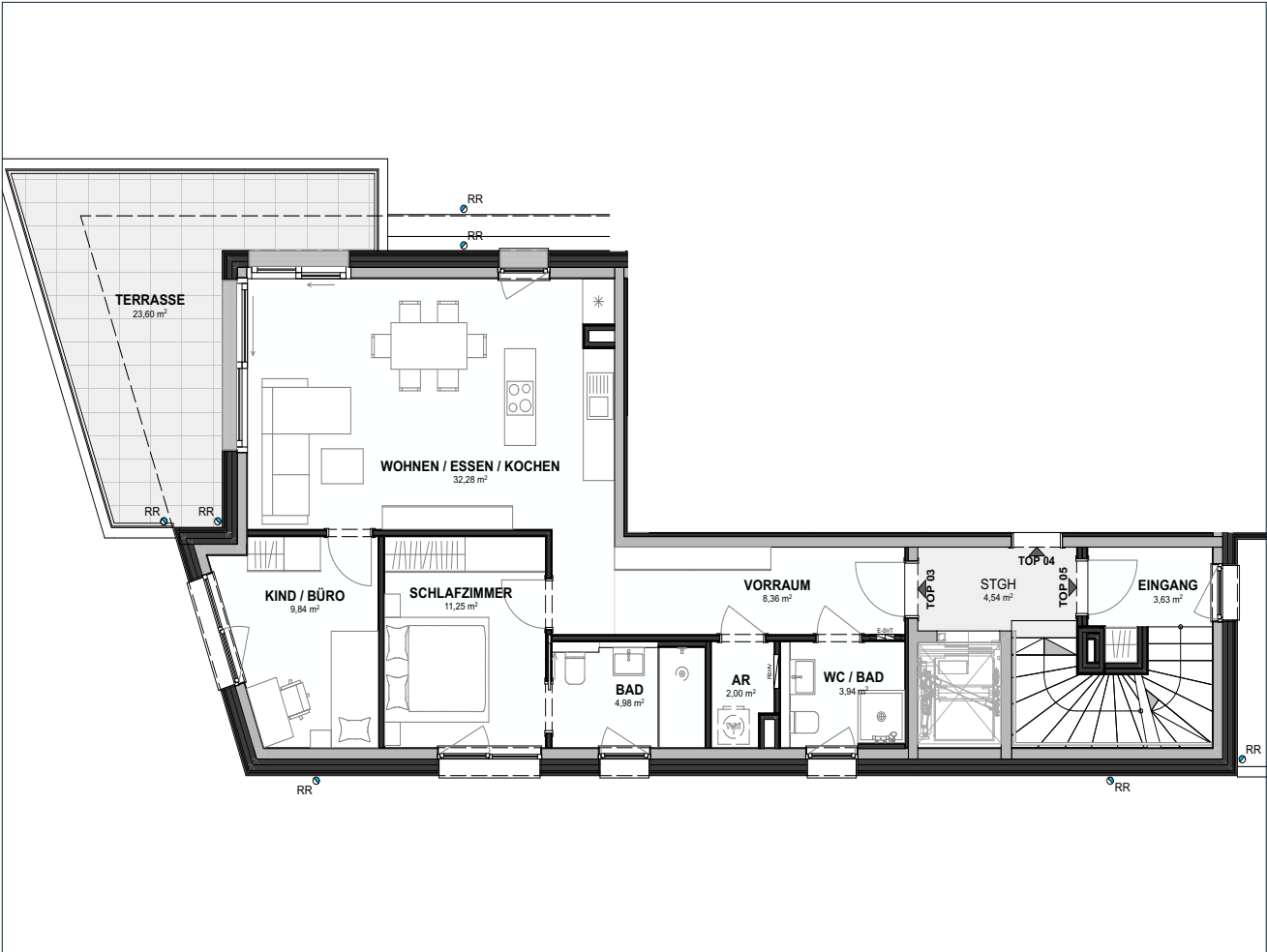
3-Zimmer Etagenwohnung



SYMBOLFOTO

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 27 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	72,65 m²
Vorraum/Gang	8,36 m ²
WC/Badezimmer	3,94 m ²
Abstellraum	2,00 m ²
Masterbedroom	11,25 m ²
Badezimmer	4,98 m ²
Kinderzimmer / Büro	9,84 m ²
Wohn-/Esszimmer/Küche	32,28 m ²
Terrasse	23,60 m ²
Keller	7,66 m ²

KAUFPREIS: € 789.000
1 TIEFGARAGENPLATZ: € 35.000/Stück
1 FREISTELLPLATZ: € 12.500/Stück

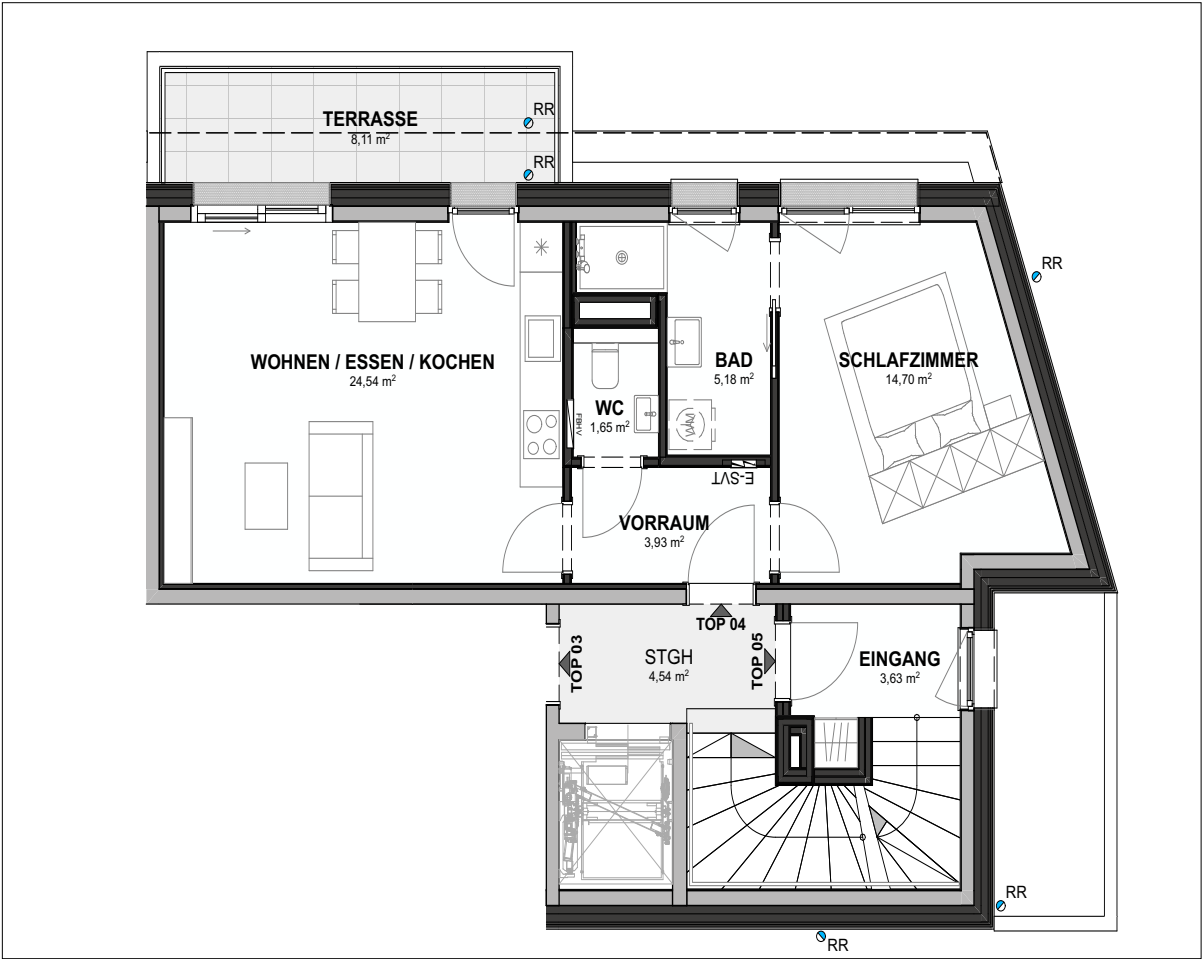
TOP 4

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 luxuriöse Atmosphäre.

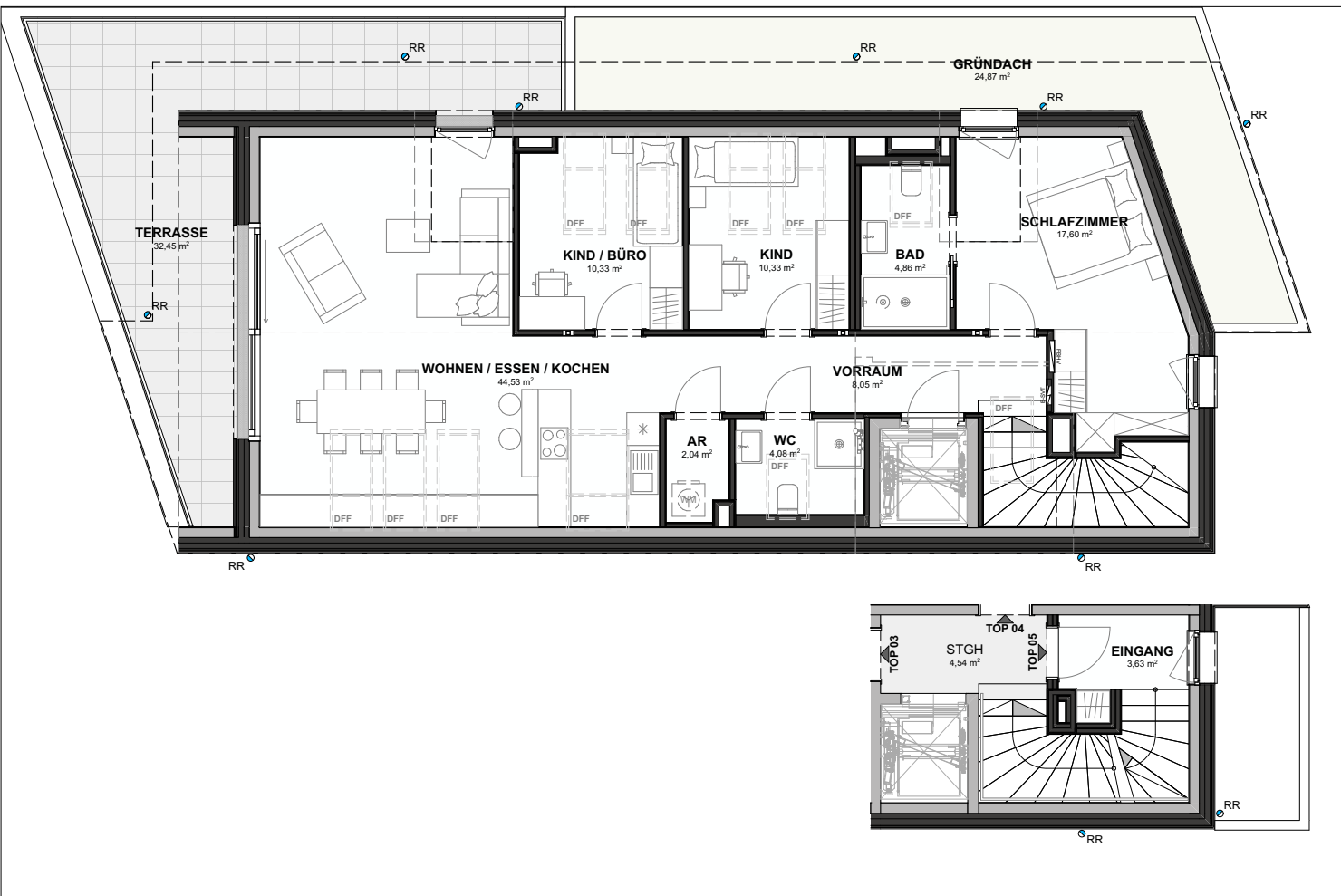


TOP 4 WNFL Gesamt	50 m²
Vorraum	3,93 m²
Schlafzimmer	14,70 m²
Badzimmer	5,18 m²
WC	1,65 m²
Wohn-/Esszimmer / Küche	24,54 m²
Keller	3,69 m²
Balkon	8,11 m²

KAUFPREIS: € 495.000
1 TIEFGARAGENPLATZ: € 35.000/Stück

TOP 5

4-Zimmer Dachgeschosswohnung



Diese exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint großzügige Architektur, beeindruckende Raumhöhen von bis zu 5,2 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. 32 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	DG	101,82 m²
Keller	5,06 m²	Vorraum	8,05 m²
Dachterrasse	32,45 m²	WC / Badzimmer	4,08 m²
OG / Eingang	3,63 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

KAUFPREIS: € 1.290.000
2 TIEFGARAGENPLÄTZE: € 35.000/Stück

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.

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 % des Kaufpreises
- 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 Vertragsserrichters 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

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

