
NL
NONNTAL
LIVING
em invest
real estate

INHALT

3

VORSTELLUNG

4

SALZBURG & SALZBURG NONNTAL

6

NONNTAL LIVING

12

WOHNEN - GRUNDRISSE

44

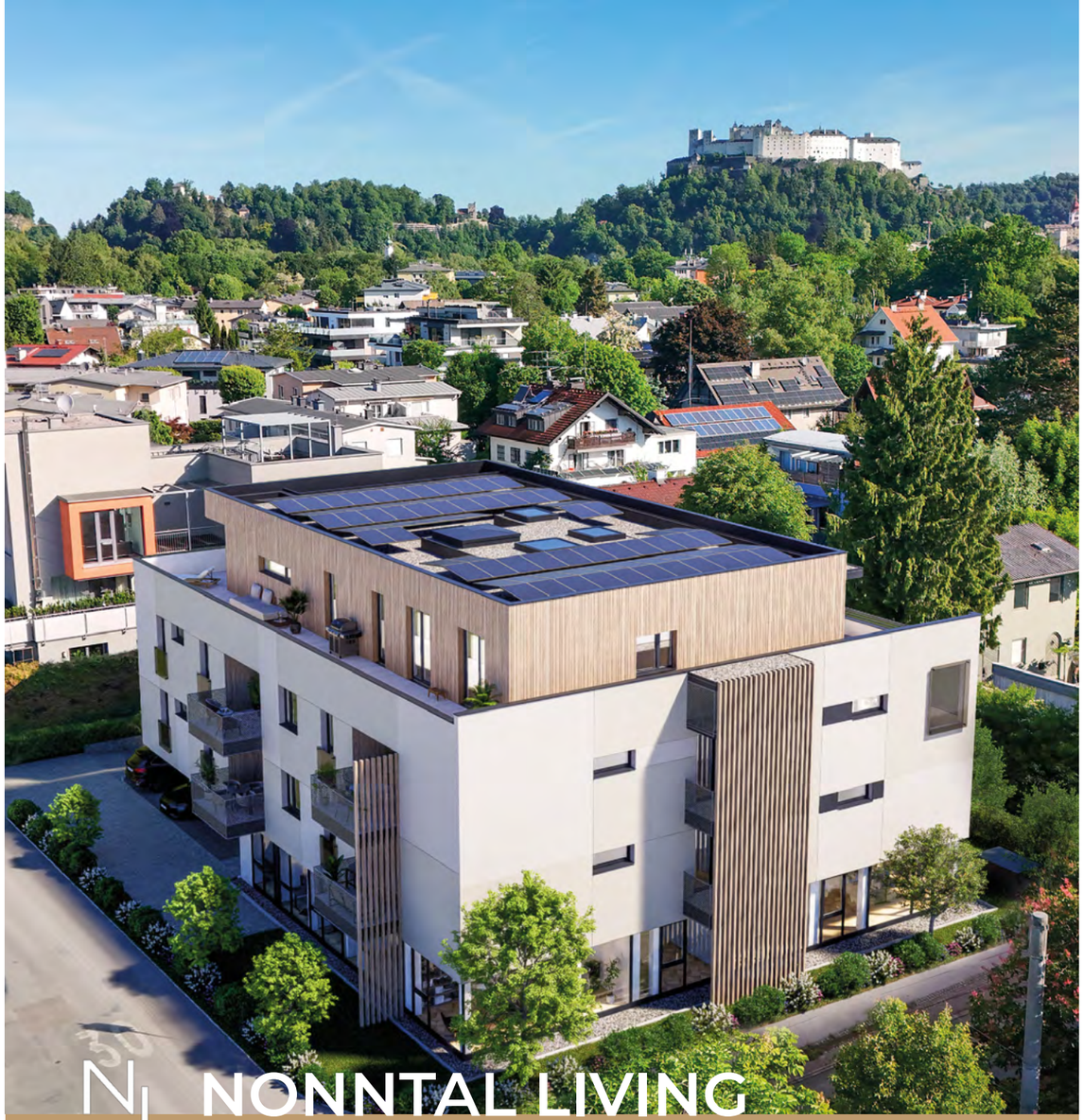
LAGEPLAN - GRUNDRISS UG

46

LUFTBILD NONNTAL LIVING

48

RECHTLICHES, KOSTEN & GEBÜHREN

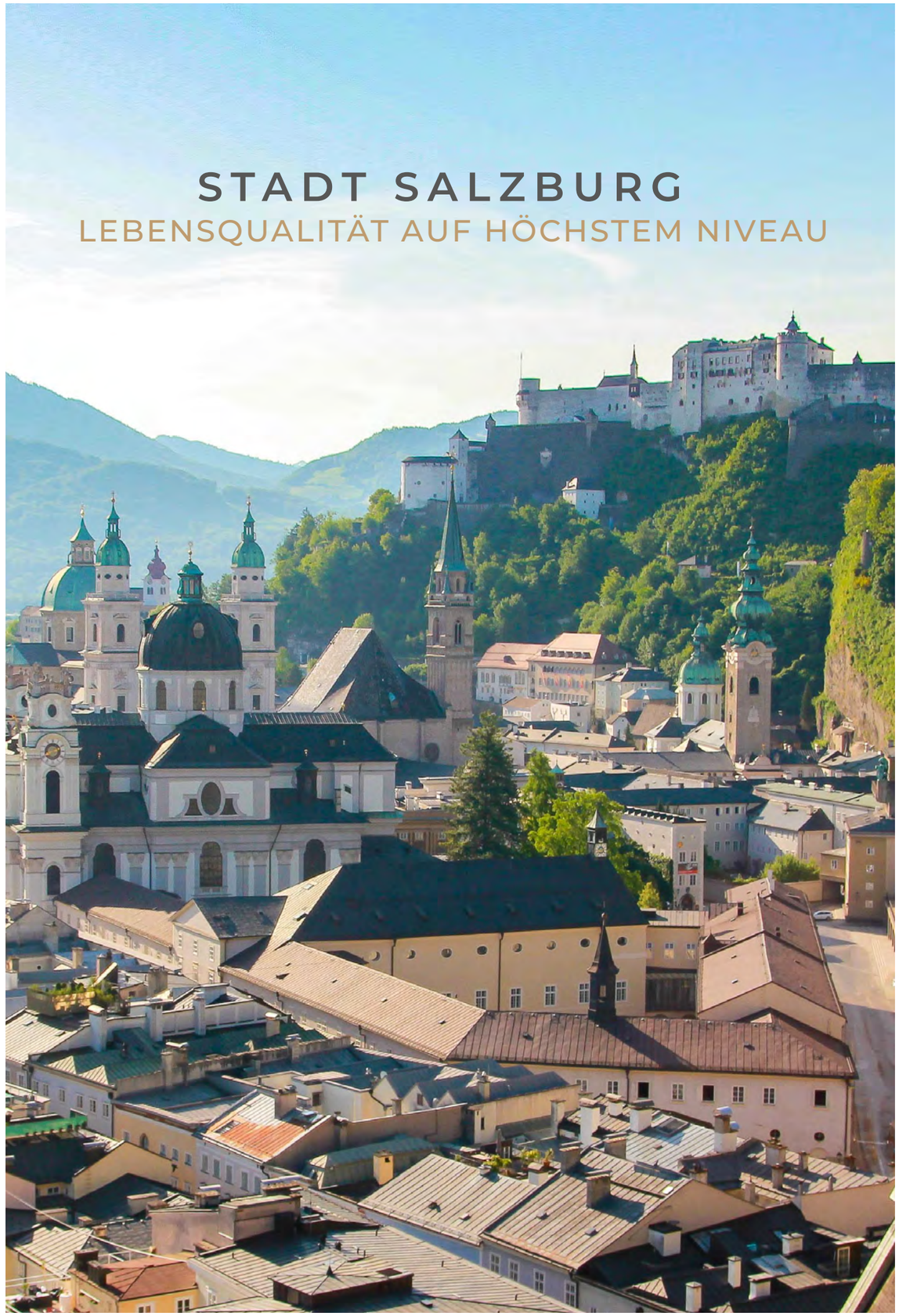


NL NONNTAL LIVING

EXKLUSIVES BAUPROJEKT IN ABSOLUTER PREMIUMLAGE VON NONNTAL

NONNTAL LIVING vereint zeitlose Architektur, hochwertige Bauqualität und die urbane Lebensqualität einer der beliebtesten Wohnlagen Salzburgs zu einem modernen Wohnkonzept. In der Nonntaler Hauptstraße 110 entstehen 13 exklusive Wohneinheiten und 2 attraktive Gewerbeeinheiten – für Menschen, die stilvolles Wohnen, kurze Wege und höchste Lebensqualität schätzen.

EIN ZUHAUSE MIT CHARAKTER. EINE ADRESSE MIT ZUKUNFT.

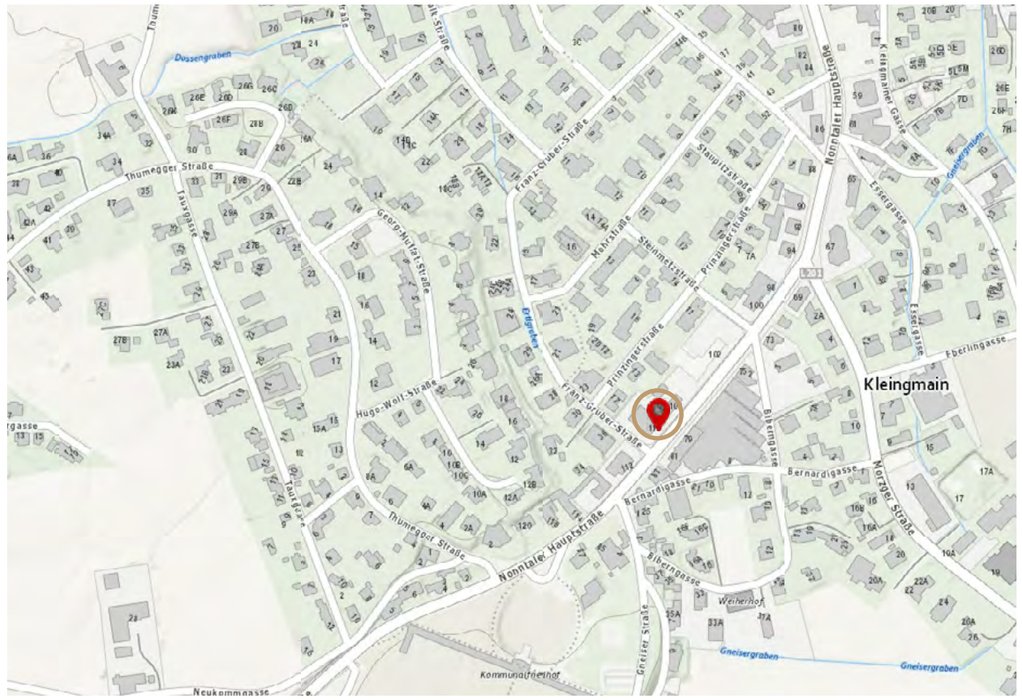


STADT SALZBURG
LEBENSQUALITÄT AUF HÖCHSTEM NIVEAU

DIE LAGE
NONNTALER HAUPTSTRASSE 110

NONNTAL LIVING entsteht in einer der begehrtesten Wohnlagen Salzburgs – im traditionsreichen Stadtteil Nonntal. Die hervorragende Infrastruktur, die unmittelbare Nähe zur Altstadt und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten machen diesen Standort zu einer Wohnadresse mit besonderer Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Universität Salzburg und zahlreiche kulturelle Einrichtungen liegen nur wenige Minuten entfernt.

Ein besonderes Naherholungsgebiet bildet die nahegelegene Almkanal-Promenade, die zu Spaziergängen, Laufrunden und entspannten Stunden im Grünen einlädt. Ebenso sind die Hellbrunner Allee und die umliegenden Stadtberge rasch erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht kurze Wege in die Salzburger Altstadt sowie zu allen wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Von den oberen Geschossen und der Penthousewohnung eröffnen sich beeindruckende Blickachsen auf die Festung Hohensalzburg und die umliegende Bergwelt.













NONNTAL LIVING
WOHNEN. ARBEITEN. LEBEN.

Mit **NONNTAL LIVING** entsteht in einer der begehrtesten Wohnlagen Salzburgs ein hochwertiges Wohnensemble, das moderne Architektur, erstklassige Bauqualität und zeitlose Eleganz vereint. In der Nonntaler Hauptstraße Nr. 110 werden dreizehn exklusive Eigentumswohnungen sowie zwei attraktive Gewerbeeinheiten realisiert. Die zentrale Lage verbindet die Vorzüge des urbanen Lebens mit hoher Lebensqualität. Die historische Altstadt, die Salzachufer und zahlreiche Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig eröffnen sich von den oberen Geschossen beeindruckende Ausblicke auf die Festung Hohensalzburg und die umliegende Salzburger Bergwelt.

ARCHITEKTUR & WOHNKONZEPT

NONNTAL LIVING erstreckt sich über 4 Ebenen und überzeugt durch eine klare, zeitlose Architektursprache. Die geplanten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 51 m² bis zu ca. 216 m² bieten gut durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Wohnräume und private Freiflächen in Form von Gärten, Balkonen und Terrassen. Eine Besonderheit des Projekts bildet die freistehende Gartenwohnung. Durch ihre eigenständige Situierung und den großzügigen Privatgarten vermittelt sie das Wohngefühl eines exklusiven Bungalows – eine seltene Kombination aus den Vorzügen eines Einfamilienhauses und dem Komfort einer modernen Wohnanlage. Das architektonische Highlight bildet die exklusive Penthouse-Ebene. Bereits die Ankunft wird hier zu einem besonderen Erlebnis: Der Personenlift führt direkt in die Wohnung und ermöglicht ein Höchstmaß an Komfort, Privatsphäre und Exklusivität. Großzügige Wohnbereiche, weitläufige Terrassen und spektakuläre Ausblicke auf die Festung Hohensalzburg schaffen ein Wohnerlebnis auf höchstem Niveau.

AUSSTATTUNG & DESIGN

Bei NONNTAL LIVING trifft zeitlose Eleganz auf modernen Wohnkomfort. Hochwertige Eichenparkettböden, sorgfältig ausgewählte Materialien und eine klare, anspruchsvolle Formensprache schaffen ein stilvolles Wohnambiente mit besonderer Atmosphäre. Großflächige Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Eine energieeffiziente Fußbodenheizung sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung gewährleisten ganzjährig ein angenehmes und gesundes Raumklima. Die Penthousewohnung verfügt zusätzlich über eine Klimaanlage sowie eine moderne Smart-Home-Ausstattung und bietet damit Wohnkomfort auf höchstem technischen Niveau.

INDIVIDUALITÄT & FLEXIBILITÄT

In der aktuellen Planungsphase besteht die Möglichkeit, Grundrisse und Ausstattungsdetails individuell an persönliche Bedürfnisse anzupassen. So entsteht nicht nur eine Wohnung, sondern ein maßgeschneiderter Lebensraum, der den Ansprüchen seiner Bewohner gerecht wird.

KOMFORT & INFRASTRUKTUR

Das Gebäude wird barrierefrei errichtet und über einen modernen Personenlift erschlossen. Die Tiefgarage bietet komfortable Stellplätze sowie eine direkte Erreichbarkeit aller Wohnebenen. Komfortable Kellerabteile und durchdachte Nebenräume ergänzen das hochwertige Gesamtkonzept. NONNTAL LIVING vereint exklusive Architektur, hochwertige Ausstattung und eine der begehrtesten Wohnlagen Salzburgs zu einem Wohnprojekt für Menschen, die das Besondere suchen. Ein Zuhause, das urbanen Lifestyle, Privatsphäre und außergewöhnliche Wohnqualität auf einzigartige Weise verbindet.
















HOFLEHNER interiors
PLANEN + EINRICHTEN

TOP 1
4 ZI-GARTENWOHNUNG

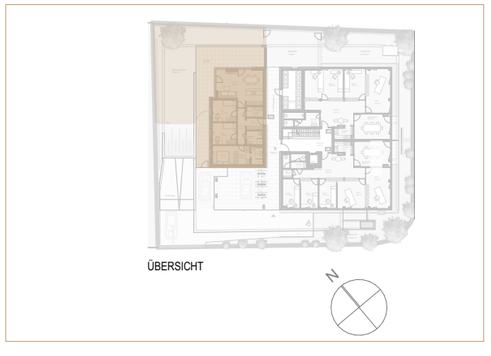




FLÄCHENBESCHREIBUNG
WOHNFLÄCHEN

Diele I Garderobe	4,61 m²
Gang	6,58 m²
Schlafzimmer + Ankleide	11,11 m²
Ankleidezimmer	5,22 m²
Badezimmer en suite	4,76 m²
Kinderzimmer	11,84 m²
Kinderzimmer	11,84 m²
Badzimmer Kinder I WC	5,01 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	34,54 m²
Abstellraum I HWR	4,10 m²
GESAMT	**99,61 m²**

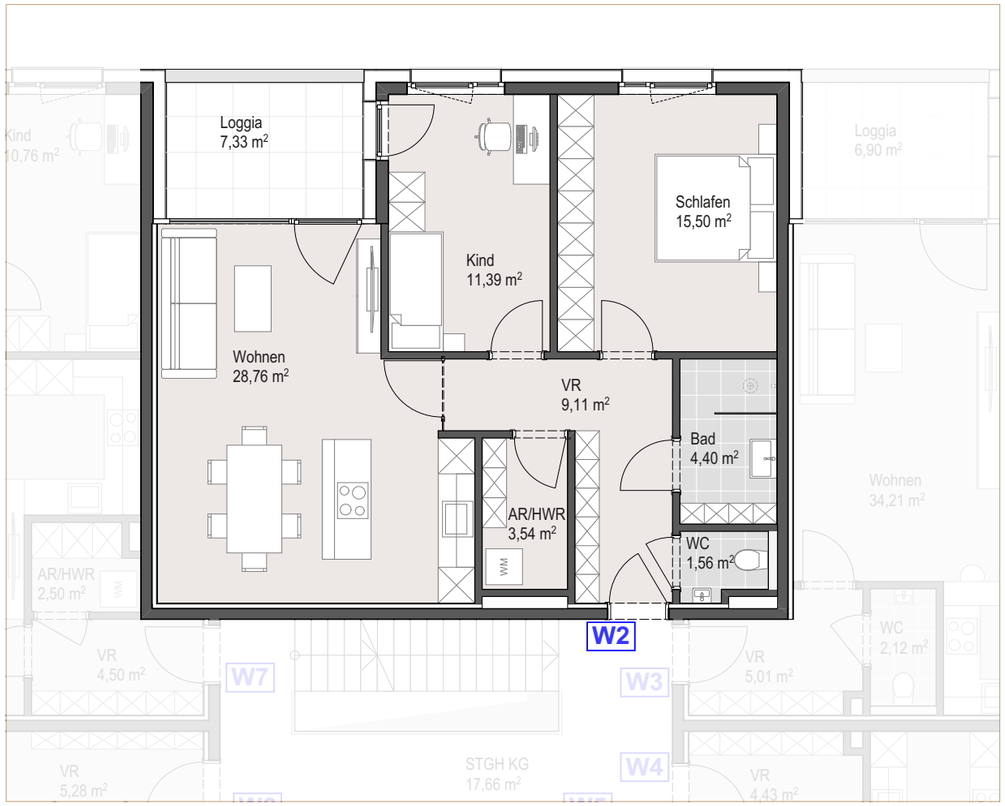
Garten	123,47 m²
Terrasse	66,60 m²
Kellerabteil	6,02 m²



TOP 2

3 ZI-WOHNUNG - 1. OBERGESCHOSS



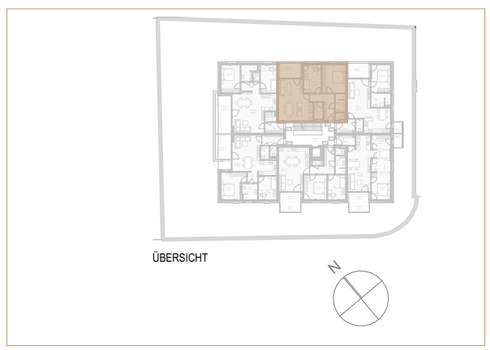


FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	9,11 m²
WC	1,56 m²
Badezimmer	4,40 m²
Schlafzimmer	15,50 m²
Kinderzimmer	11,39 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	28,76 m²
Abstellraum I HWR	3,54 m²
Loggia	7,33 m²
GESAMT MIT LOGGIA	**81,59 m²**

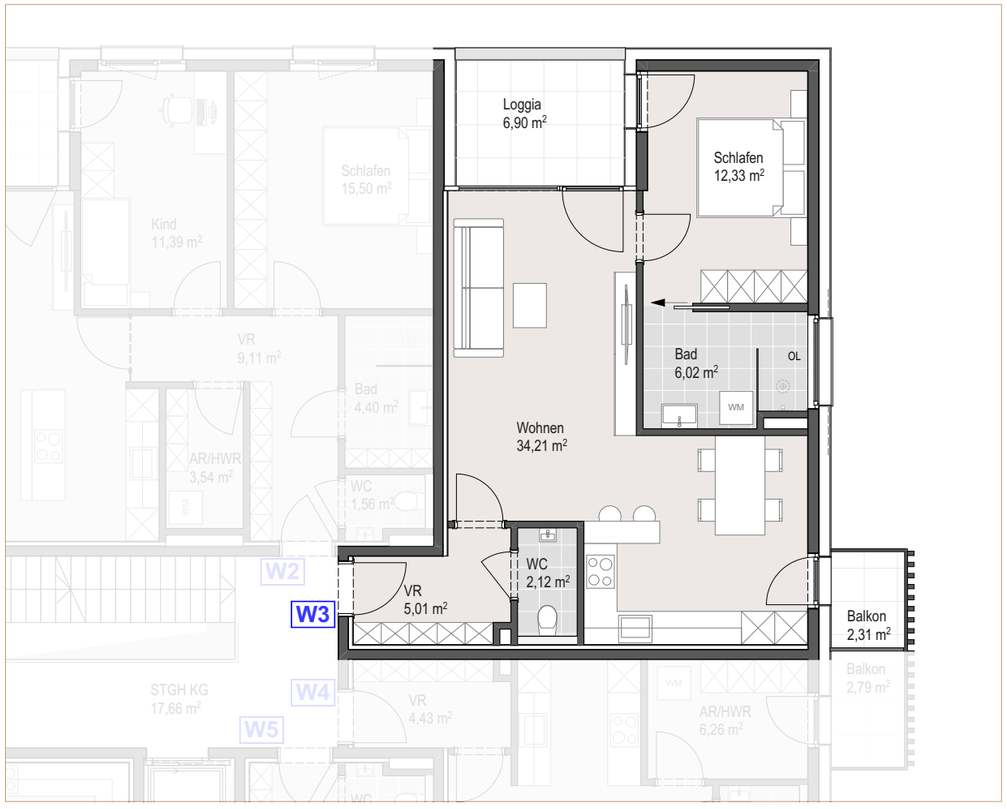
Kellerabteil	3,36 m²



TOP 3

2 ZI-WOHNUNG - 1. OBERGESCHOSS



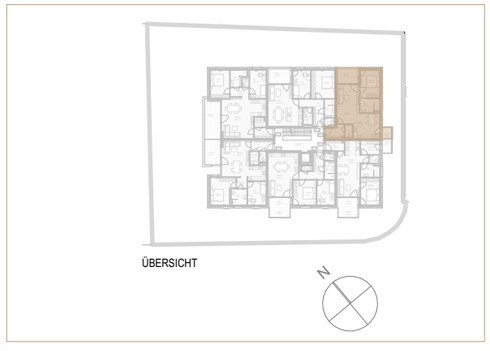


FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	5,01 m²
Gäste-WC	2,12 m²
Badezimmer en suite	6,02 m²
Schlafzimmer	12,33 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	34,21 m²
Loggia	6,90 m²
GESAMT MIT LOGGIA	**66,59 m²**

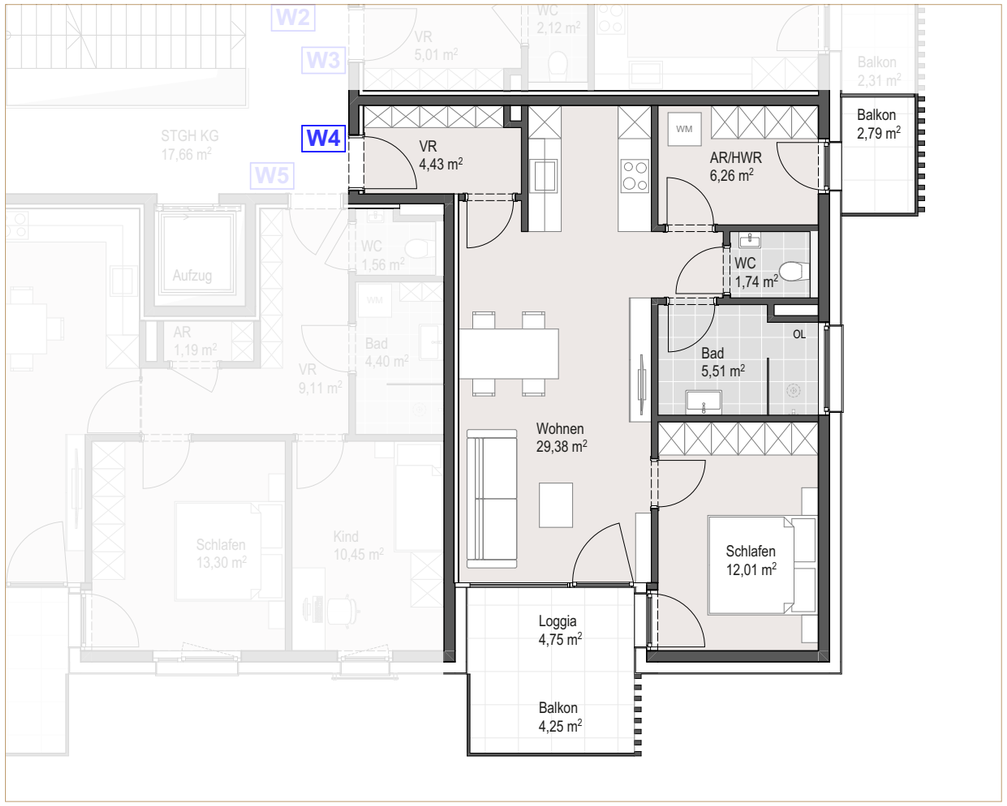
Balkon	2,31 m²
Kellerabteil	3,07 m²



TOP 4

2 ZI-WOHNUNG - 1. OBERGESCHOSS



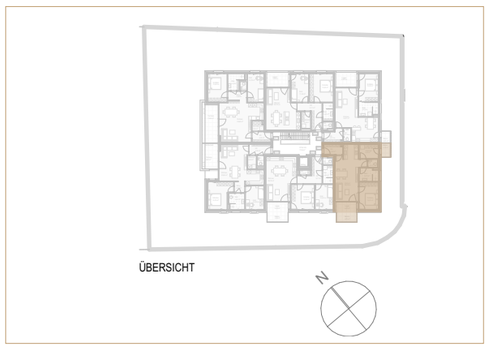


FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	4,43 m²
Gäste-WC	1,74 m²
Badezimmer	5,51 m²
Schlafzimmer	12,01m²
Küche I Wohn- I Essbereich	29,38 m²
Abstellraum I Ankleide	6,26 m²
Loggia	4,75 m²
GESAMT MIT LOGGIA	**64,08 m²**

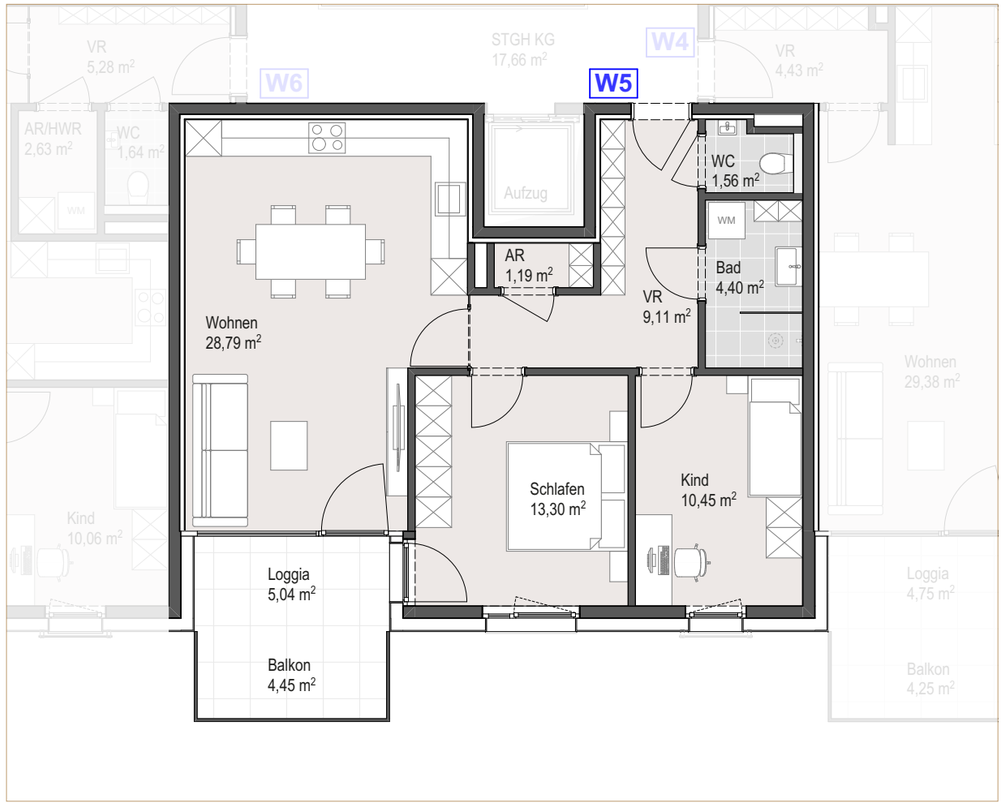
Balkon	4,25 m²
Balkon	2,31 m²
Kellerabteil	3,20 m²



TOP 5

3 ZI-WOHNUNG - 1. OBERGESCHOSS



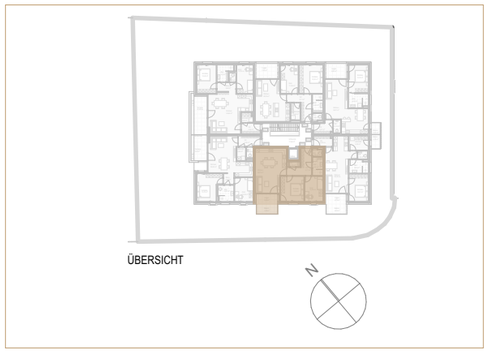


FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	9,11 m²
Badezimmer	4,40 m²
Schlafzimmer	13,30 m²
Gäste-WC	1,56 m²
Kinderzimmer	10,45 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	28,79 m²
Abstellraum	1,19 m²
Loggia	5,04 m²
GESAMT	**73,84 m²**

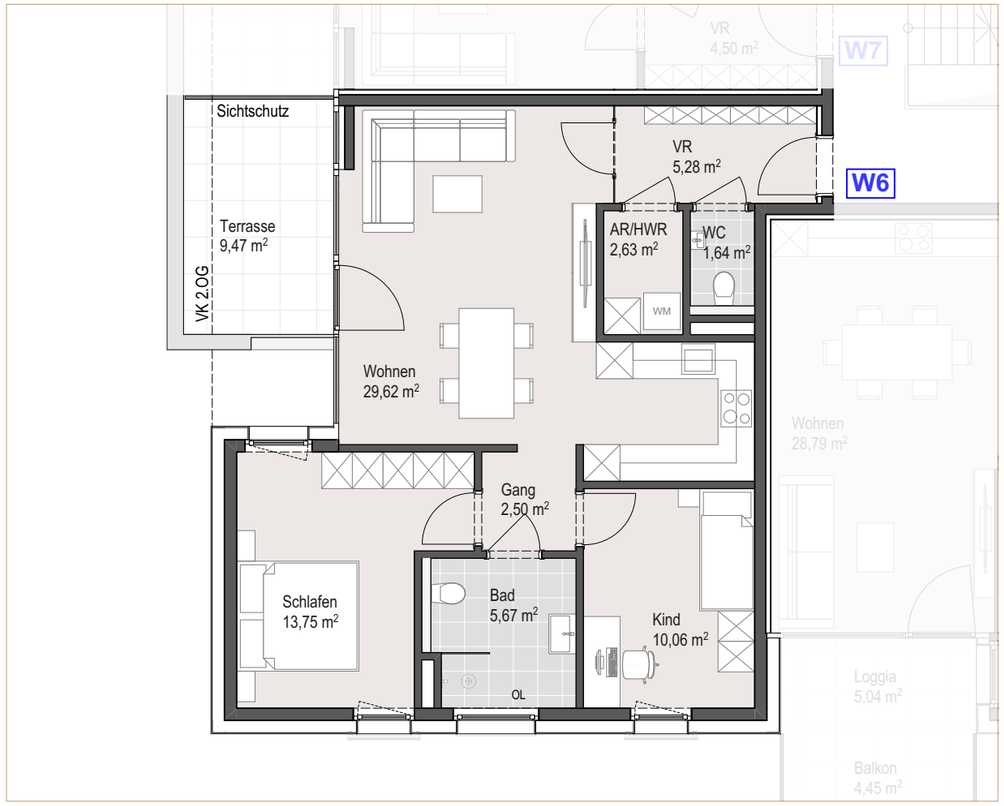
Balkon	4,45 m²
Kellerabteil	3,20 m²



TOP 6

3 ZI-WOHNUNG - 1. OBERGESCHOSS





FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	5,28 m²
Gäste-WC	1,64 m²
Schlafzimmer	13,75 m²
Badezimmer	5,67 m²
Kinderzimmer	10,06 m²
Gang	2,50 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	29,62 m²
HWR I Abstellraum	2,63 m²
GESAMT	**71,15 m²**

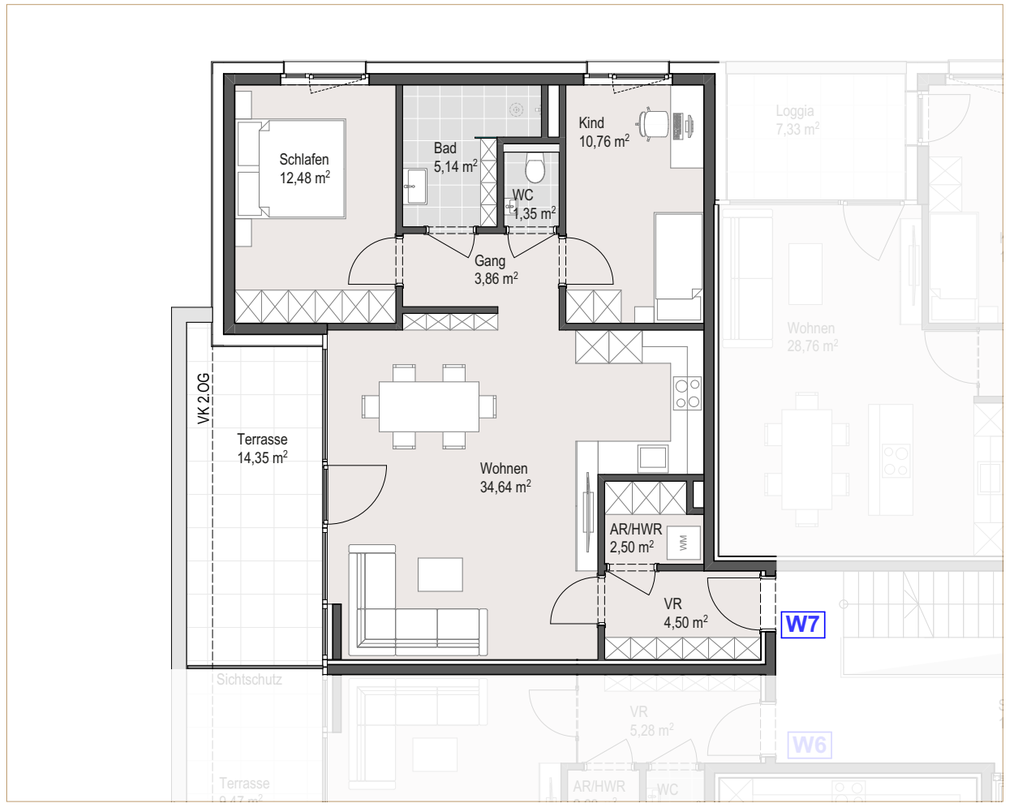
Terrasse	9,47 m²
Kellerabteil	3,20 m²



TOP 7

3 ZI-WOHNUNG - 1. OBERGESCHOSS





FLÄCHENBESCHREIBUNG
WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	4,50 m²
Gang	3,86 m²
Schlafzimmer	12,48 m²
Badezimmer	5,14 m²
Kinderzimmer	10,76 m²
Gäste-WC	1,35 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	34,64 m²
Abstellraum I HWR	2,50 m²
GESAMT	**75,23 m²**

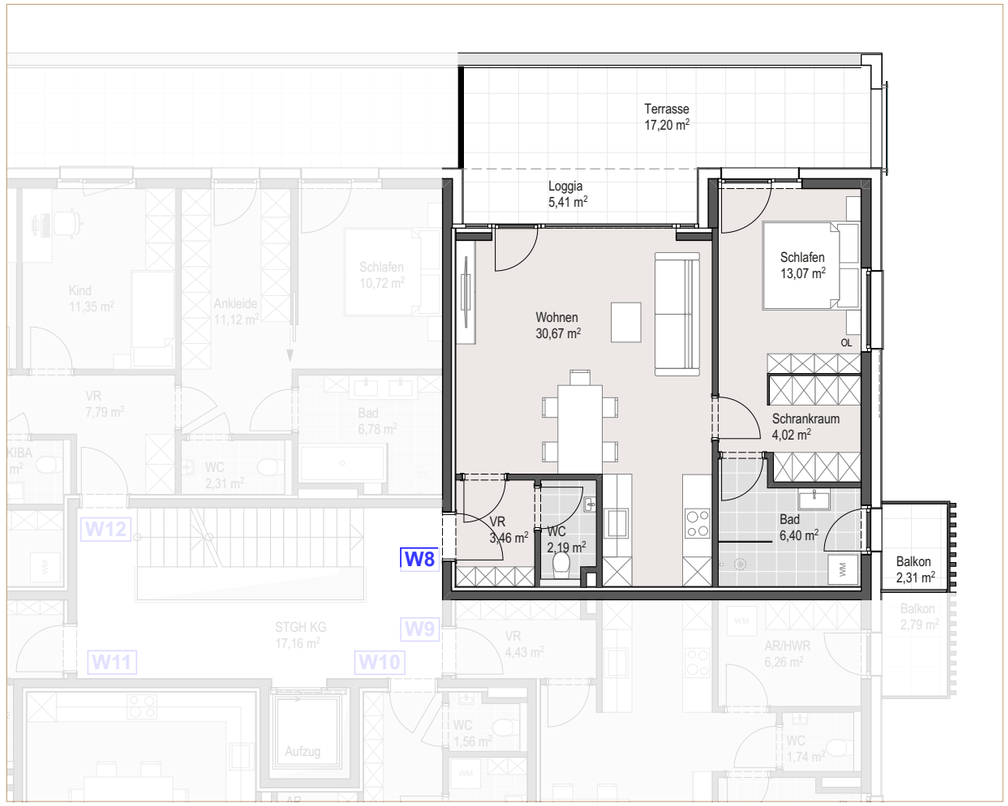
Terrasse	14,35 m²
Kellerabteil	3,36 m²



TOP 8

2 ZI-WOHNUNG - 2. OBERGESCHOSS





FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	3,46 m²
WC	2,19 m²
Schlafzimmer	13,07 m²
Badezimmer en suite	6,40 m²
Schrankraum	4,02 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	30,67 m²
Loggia	5,41 m²
GESAMT MIT LOGGIA	**65,22 m²**

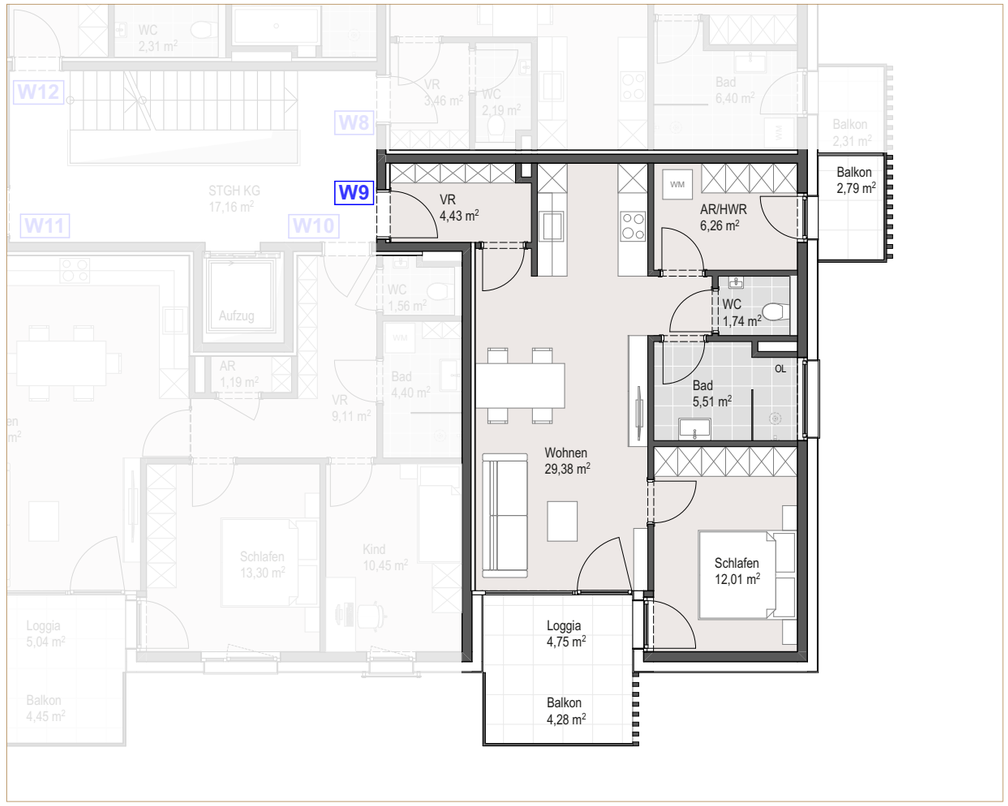
Terrasse	17,20m²
Kellerabteil	3,36 m²



TOP 9

2 ZI-WOHNUNG - 2. OBERGESCHOSS



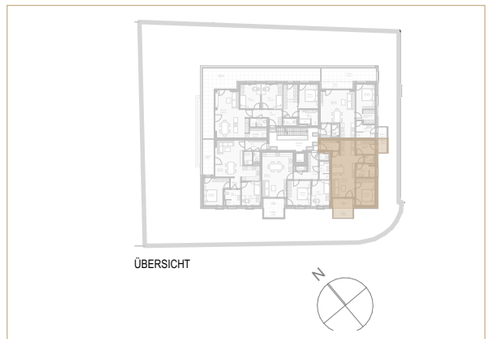


FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	4,43 m²
Schlafzimmer	12,01 m²
Badezimmer	5,51 m²
HWR I Ankleide	6,26 m²
WC	1,74 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	29,38 m²
Loggia	4,75 m²
GESAMT MIT LOGGIA	**64,08 m²**

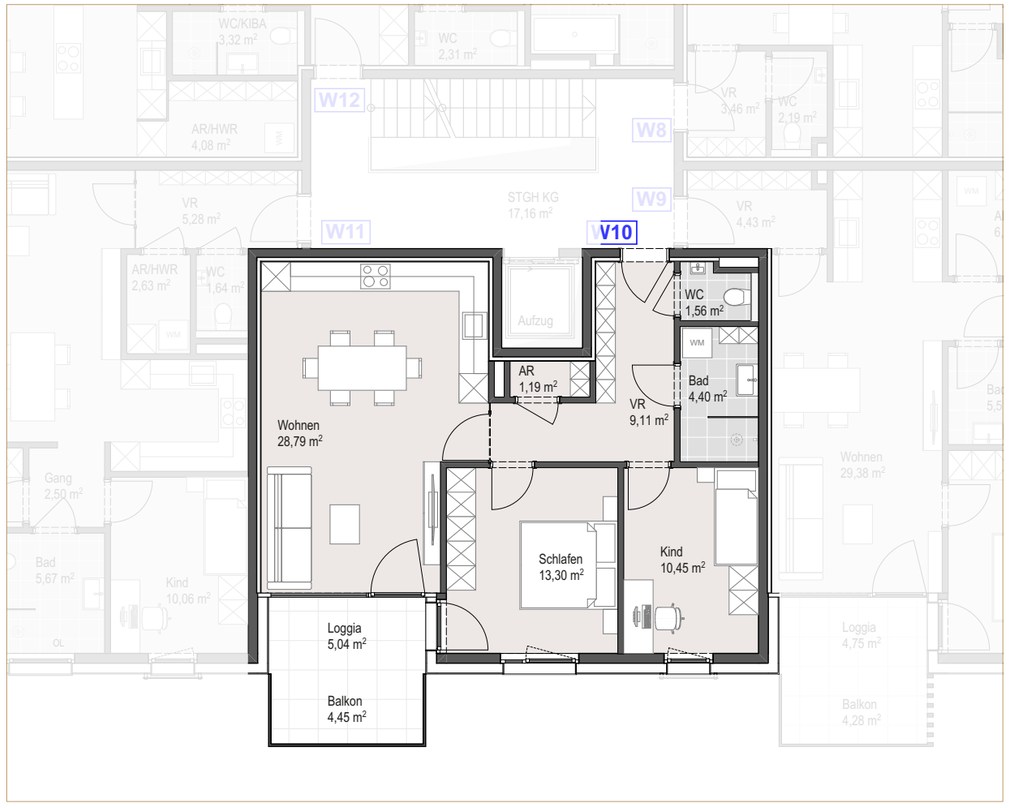
Balkon	4,28 m²
Balkon	2,79 m²
Kellerabteil	3,36 m²



TOP 10

3 ZI-WOHNUNG - 2. OBERGESCHOSS



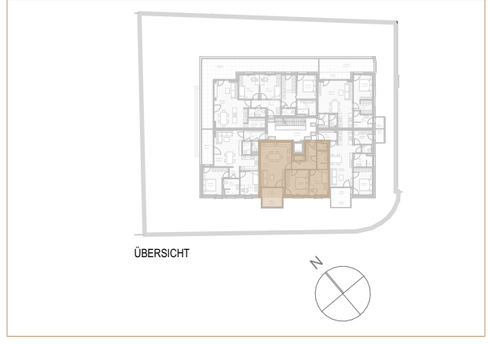


FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	9,11 m²
Schlafzimmer	13,30 m²
Badezimmer	4,40 m²
Kinderzimmer	10,45 m²
WC	1,56 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	28,79 m²
Abstellraum	1,19 m²
Loggia	5,04 m²
GESAMT MIT LOGGIA	**73,84 m²**

Balkon	4,45 m²
Kellerabteil	3,36 m²

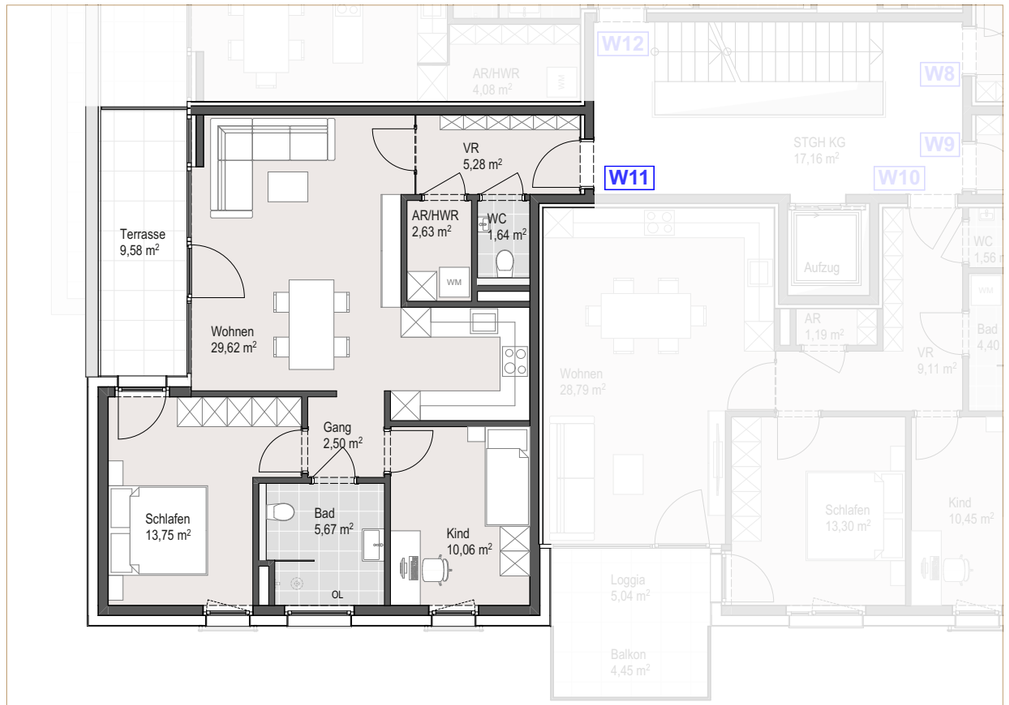


TOP 11

3 ZI-WOHNUNG - 2. OBERGESCHOSS





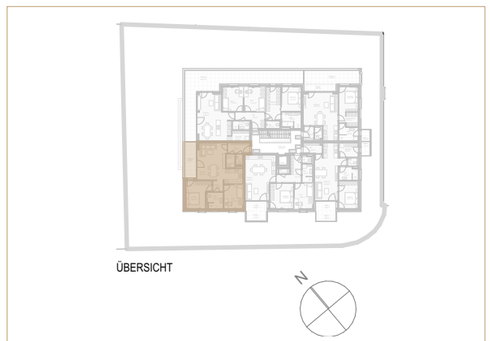


FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	5,28 m²
WC	1,64 m²
Schlafzimmer	13,75 m²
Badezimmer	5,67 m²
Kinderzimmer	10,06 m²
Gang	2,50 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	29,62 m²
Abstellraum I HWR	2,63 m²
GESAMT	**71,15 m²**

Terrasse	9,58 m²
Kellerabteil	4,00 m²

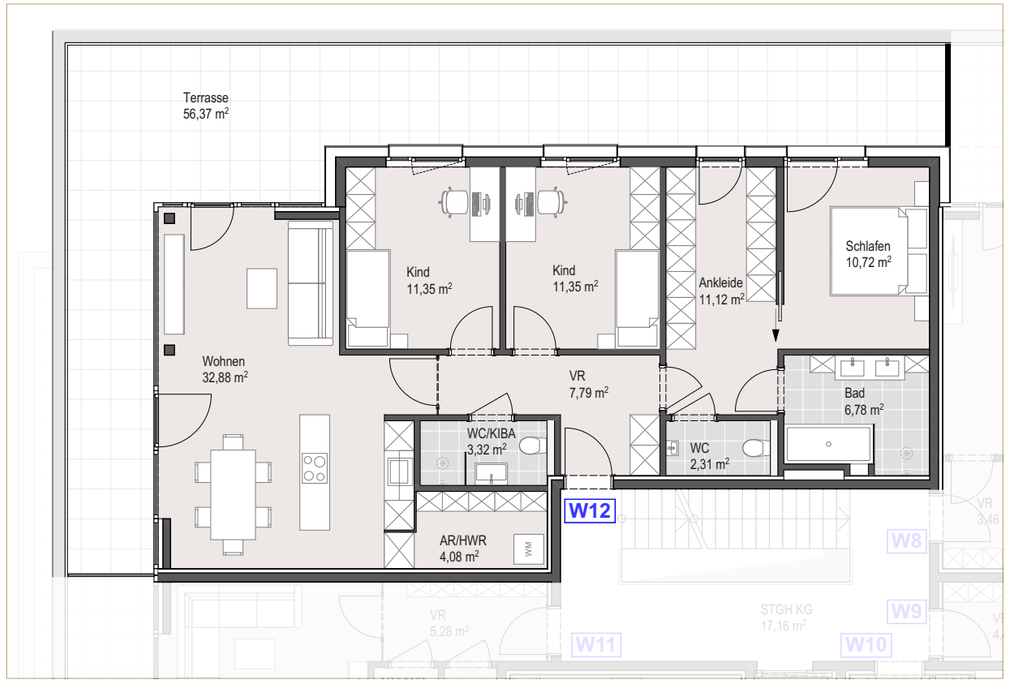


TOP 12

4 ZI-WOHNUNG - 2. OBERGESCHOSS





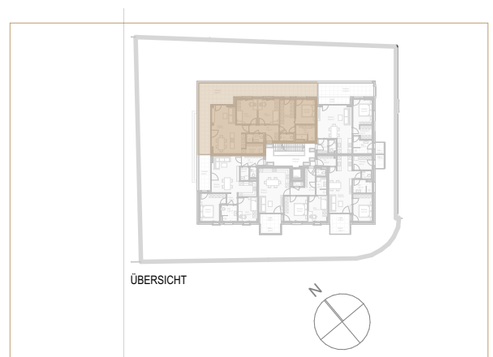


FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	7,79 m²
Schlafzimmer	10,72 m²
Badezimmer	6,78 m²
Ankleidezimmer	11,12 m²
WC	2,31 m²
Kinderzimmer	11,35 m²
Kinderzimmer	11,35 m²
Kinderbad I WC	3,32 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	32,88 m²
Abstellraum I HWR	4,08 m²
GESAMT	**101,70 m²**

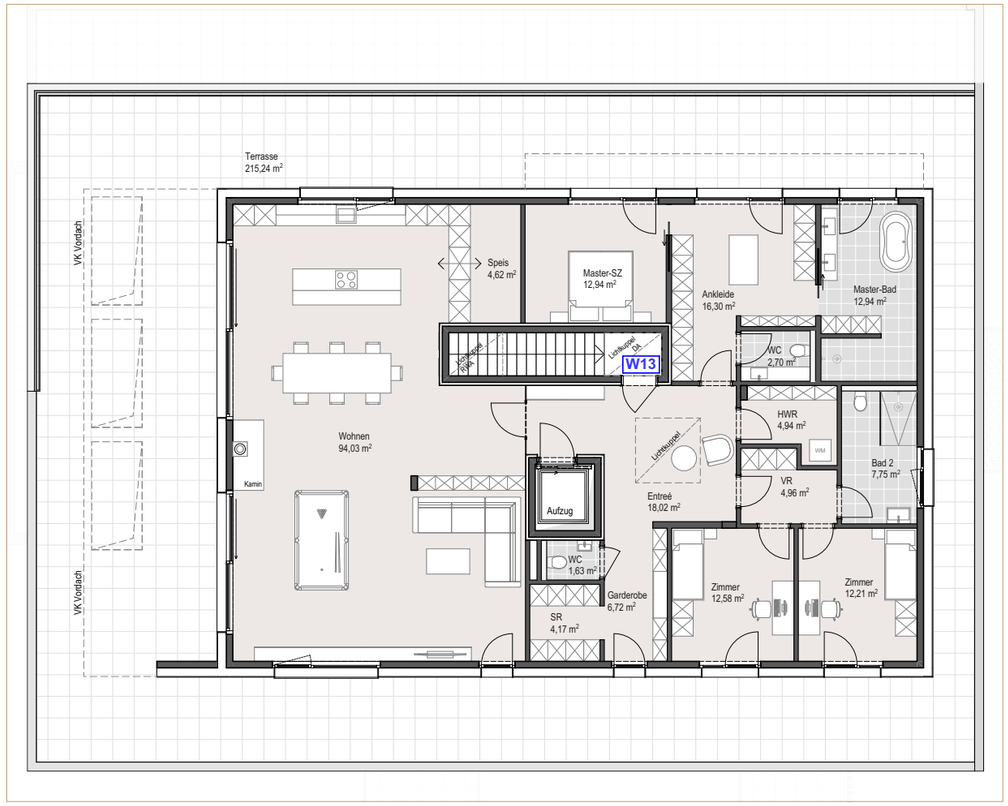
Terrasse	56,37 m²
Kellerabteil	5,36 m²



TOP 13

4 ZI-PENTHOUSEWOHNUNG



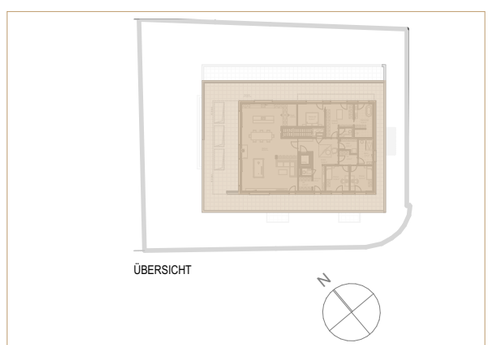


FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Entreé	18,02 m²	Garderobe	6,72 m²
Master-Bedroom	12,94 m²	Schrankraum	4,17 m²
Ankleidezimmer	16,30 m²	Gäste-WC	1,63 m²
Master-Bad	12,94 m²	Küche I Wohn- I Essbereich	94,03 m²
WC	2,70 m²	Speis	4,62 m²
Kinderzimmer	12,21 m²	Abstellraum I HWR	4,94 m²
Kinderzimmer	12,58 m²	**GESAMT**	**216,51 m²**
Badezimmer Kinder	7,75 m²		
Vorraum	4,96 m²		

Terrasse	215,24 m²
Kellerabteil	6,55 m²
KAUFPREIS	**€ 3.290.000**
PREIS PRO TG-STELLPLATZ	**€ 35.000**



TOP 13

4 ZI-PENTHOUSEWOHNUNG

NONNTAL LIVING



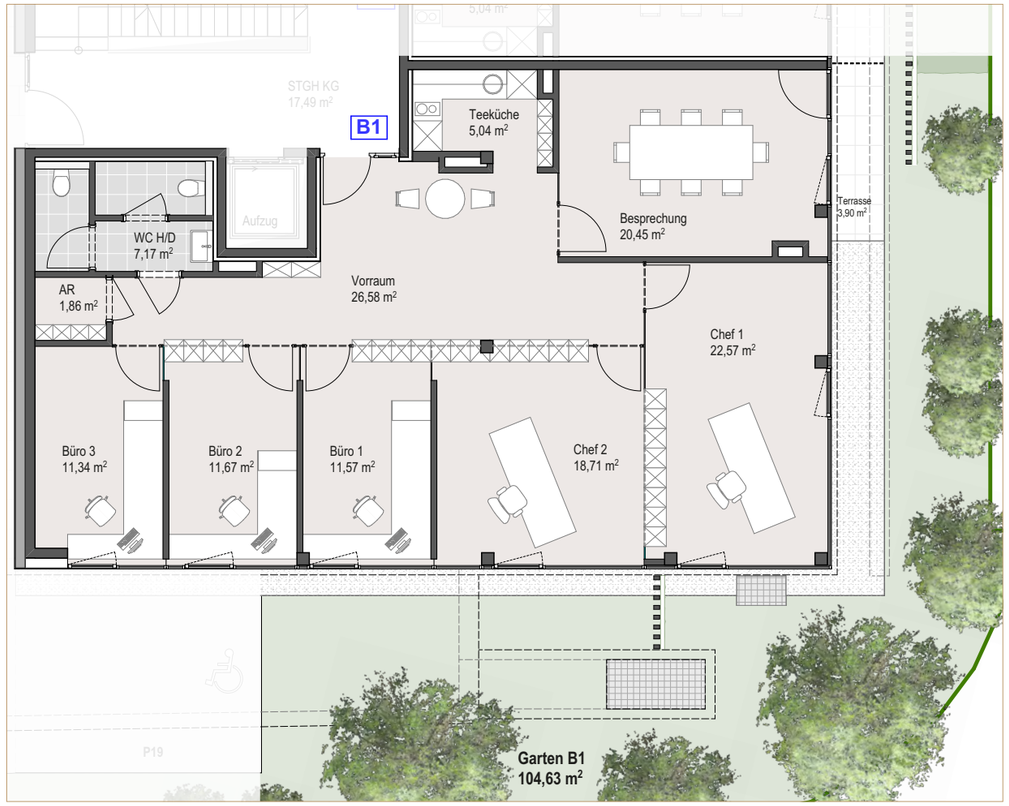






BÜRO 1
ERDGESCHOSS

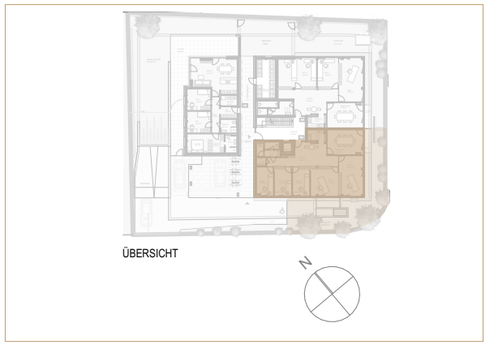




FLÄCHENBESCHREIBUNG
NUTZFLÄCHEN

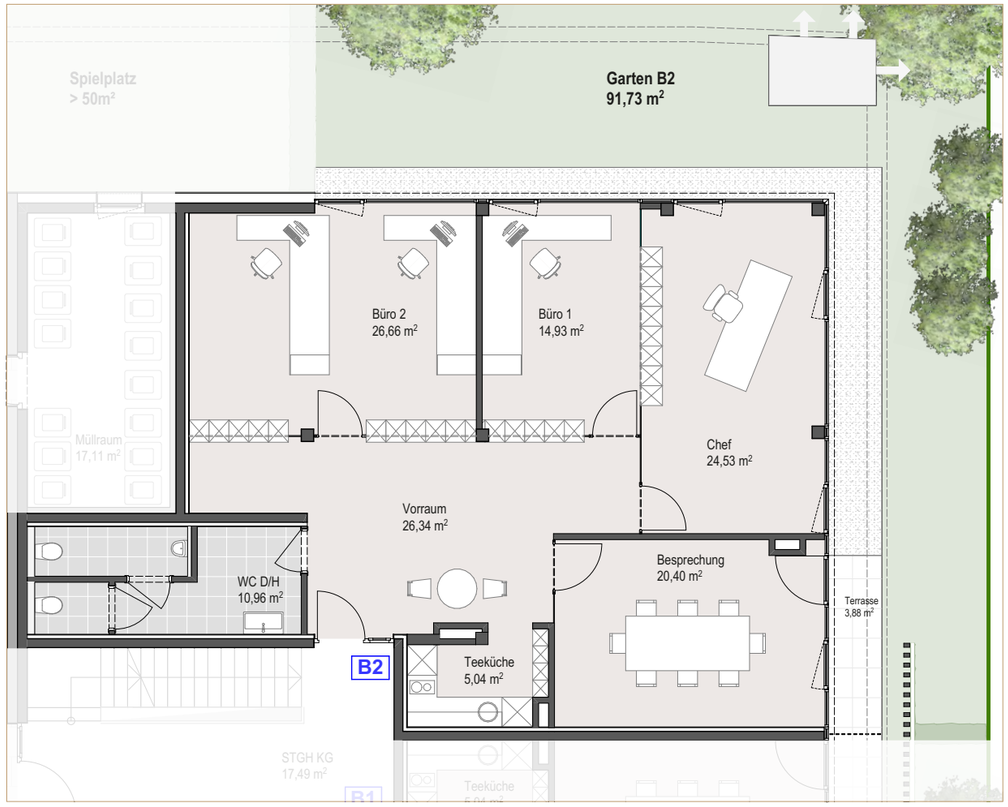
Vorraum	26,58 m²
Besprechungszimmer	20,45 m²
WC Damen/Herren	7,17 m²
Teeküche	5,04 m²
Chef Büro	22,57 m²
Chef Büro 2	18,71 m²
Büro 1	11,57 m²
Büro 2	11,67 m²
Büro 3	11,34 m²
Abstellraum	1,86 m²
GESAMT	**136,96 m²**

Garten	104,63 m²
Terrasse	3,90 m²



BÜRO 2
ERDGESCHOSS





FLÄCHENBESCHREIBUNG
NUTZFLÄCHEN

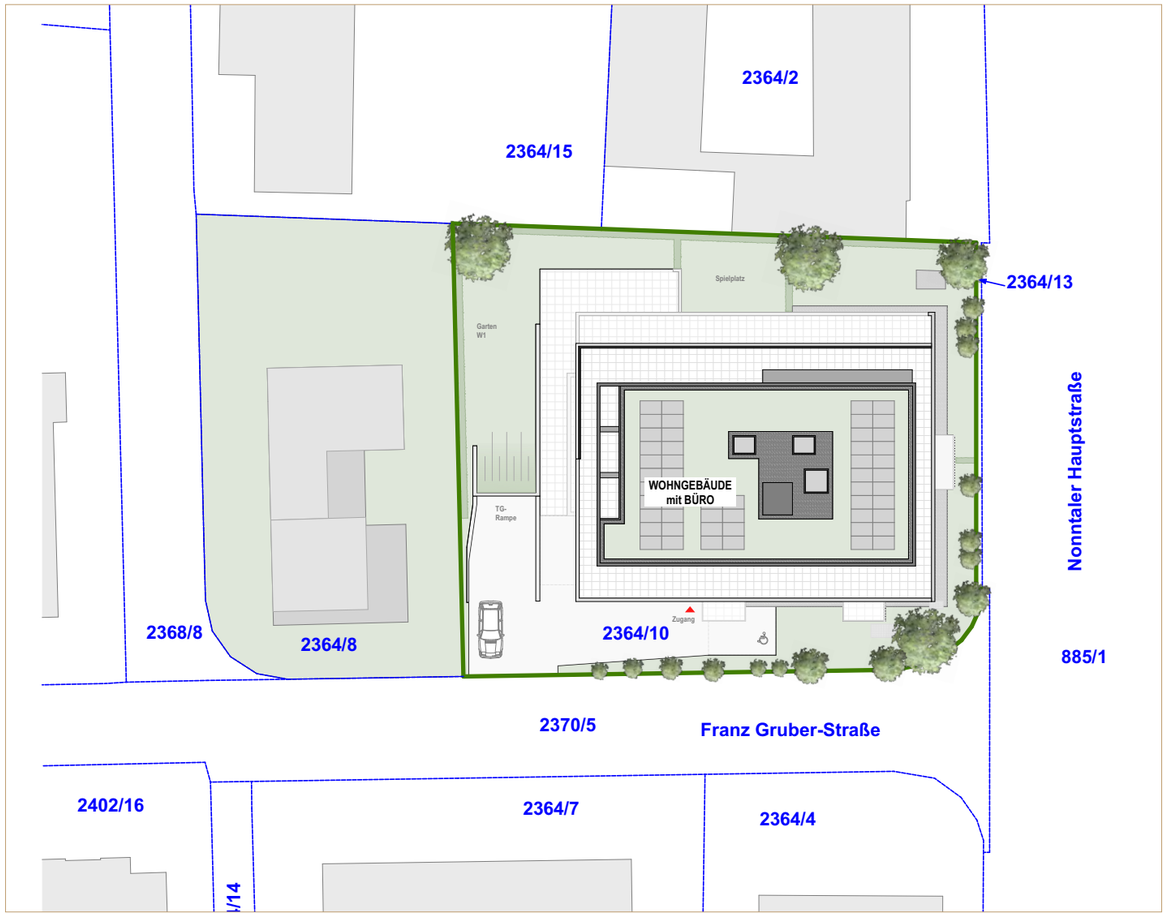
Vorraum	26,34 m²
Besprechungszimmer	20,40 m²
WC Damen/Herren	10,96 m²
Teeküche	5,04 m²
Chef Büro	24,53 m²
Büro 1	14,93m²
Büro 2	26,66 m²
GESAMT	**128,86 m²**

Garten	91,73 m²
Terrasse	3,88 m²



LAGEPLAN

Nonntaler Hauptstraße 110 I 5020 Salzburg





0 5m 10m 15m

1:400

GRUNDRISS

Untergeschoss



Kellerabteil TOP 1	6,02 m²	Kellerabteil TOP 7	3,36 m²
Kellerabteil TOP 2	3,36 m²	Kellerabteil TOP 8	3,36 m²
Kellerabteil TOP 3	3,07 m²	Kellerabteil TOP 9	3,36 m²
Kellerabteil TOP 4	3,20 m²	Kellerabteil TOP 10	3,36 m²
Kellerabteil TOP 5	3,20 m²	Kellerabteil TOP 11	4,00 m²
Kellerabteil TOP 6	3,20 m²	Kellerabteil TOP 12	5,36 m²
		Kellerabteil TOP 13	6,55 m²


NL
NONNTAL
LIVING

ZAHLUNGSPLAN

Der Gesamtkaufpreis wird in Teilzahlungen nach Maßgabe des nachstehenden Ratenplanes B (§ 10 Abs 2 Z 2 BTVG) wie folgt 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 nach Bezugsfertigstellung	17 %
6.	Nach Fertigstellung der Gesamtanlage	9 %
7.	Nach Freigabe des Haftrücklasses bzw. Vorlage einer Bankgarantie nach § 4 Abs 4 BTVG	2 %
Gesamt		100 %

VERTRAGSERRICHTUNG

Wetzl Pfeil & Partner Rechtsanwälte
Stadtplatz 20-22
4400 Steyr
Telefon +43 7252 52 200

COPYRIGHT

Alle Rechte vorbehalten. Alle Daten (Texte, Bilder, Grafiken und Illustrationen) in dieser Broschüre sind urheberrechtlich geschützt. Es besteht ausschließliches Nutzungsrecht der Wohnpark Nonntal GmbH und der EM Invest Real Estate 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 Wohnpark Nonntal GmbH und der EM Invest Real Estate GmbH.

IMPRESSUM

Herausgeber: EM Invest Real Estate GmbH, Viktor-Keldorfer-Straße 5, 5020 Salzburg,
T: +43 664 5024858, Email: em@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 % bei Finanzierung durch die Bank
- 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 Vertragserrichters 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 Real Estate GmbH
Viktor-Keldorfer-Straße 5 I 5020 Salzburg
T: +43 664 5024858 I Email: em@em-invest.at I www.em-invest.at

PROSPEKTVORBEHALT Die abgebildeten Ansichten und 3D-Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Abbildungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude und die finalen Ausstattungen der Wohnungen. Produktabbildungen sind teilweise. Sonderausstattungen. Dargestellte Möbel und Küchen sind als beispielhaft zu sehen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.