



CASA OTTAVIA

— SALZBURG —

em invest
real estate

INHALT

3

VORSTELLUNG

4

SALZBURG & SALZBURG MAXGLAN

6

CASA OTTAVIA

10

WOHNEN - GRUNDRISSE

26

LAGEPLAN - GRUNDRISS UG

28

LUFTBILD NONNTAL LIVING

30

RECHTLICHES, KOSTEN & GEBÜHREN



CASA OTTAVIA

ATTRAKTIVES WOHNBAUPROJEKT IM STADTTEIL MAXGLAN

CASA OTTAVIA vereint zeitlose Architektur, hochwertige Bauqualität und die hohe Wohnqualität einer beliebten Salzburger Wohnlage zu einem modernen Wohnkonzept. In der Klessheimer Allee 38 entstehen 8 hochwertige 2- und 3-Zimmer-Eigentumswohnungen – für Menschen, die stilvolles Wohnen, durchdachte Grundrisse und eine ausgezeichnete Infrastruktur schätzen.

EIN ZUHAUSE MIT CHARAKTER. EINE ADRESSE MIT ZUKUNFT.

STADT SALZBURG

LEBENSQUALITÄT AUF HÖCHSTEM NIVEAU

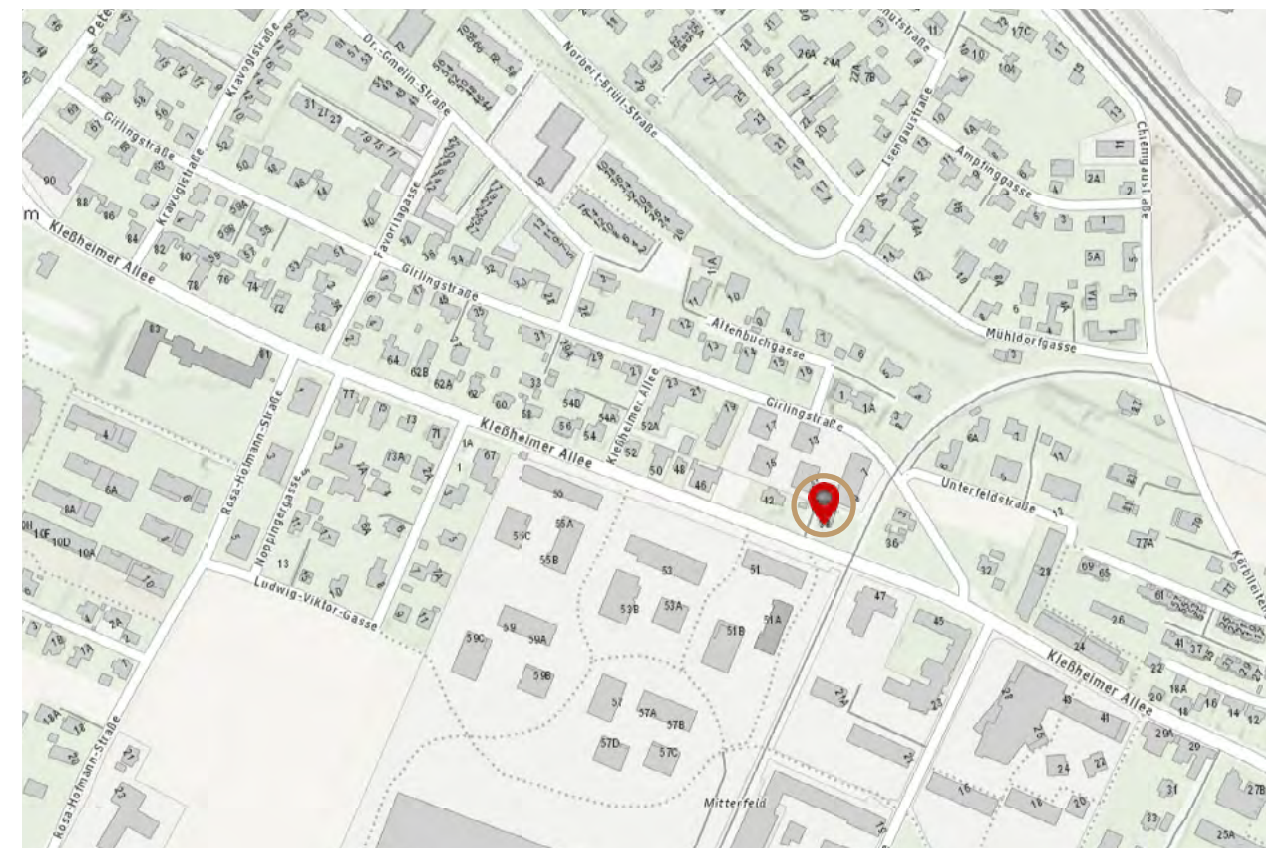


DIE LAGE

KLESSHEIMER ALLEE 38

CASA OTTAVIA entsteht im beliebten Salzburger Stadtteil Maxglan, einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die Kleßheimer Allee überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und hervorragende Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung und gewährleisten kurze Wege im Alltag. Der EUROPARK, eines der größten Einkaufszentren Österreichs, ist nur wenige Minuten entfernt und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen.

Ebenso sind der Flughafen Salzburg sowie die Autobahnanbindung schnell erreichbar. Für Erholung und Freizeit bieten die Grünanlagen rund um Schloss Klessheim sowie die Spazier- und Radwege entlang der Glan, die in wenigen Minuten erreichbar sind, attraktive Möglichkeiten zur aktiven Erholung im Grünen. Das vielseitige Freizeit- und Sportangebot in der Umgebung ergänzt die hohe Wohnqualität des Standorts. Die gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur, ausgezeichneter Verkehrsanbindung und gut erreichbaren Naherholungsgebieten macht **CASA OTTAVIA** zu einer attraktiven Wohnadresse.





CASA OTTAVIA

MODERN. ELEGANT. LEBENSWERT.

Mit **CASA OTTAVIA** entsteht in der Kleßheimer Allee 38 im beliebten Salzburger Stadtteil Maxglan ein hochwertiges Wohnensemble, das moderne Architektur, nachhaltige Bauqualität und zeitlose Eleganz harmonisch miteinander verbindet. Das Projekt umfasst acht modern ausgestattete Eigentumswohnungen und richtet sich an Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und stilvolles Wohnen legen.

Die Wohnanlage bietet einen durchdachten Wohnungsmix aus fünf modernen 2-Zimmer-Wohnungen und drei großzügigen 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 49 m² bis ca. 76 m².

Private Gärten, großzügige Balkone und sonnige Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen ein Zuhause mit hoher Lebensqualität. Die intelligent geplanten Wohnungsgrößen sprechen sowohl Singles, Paare und Familien als auch Kapitalanleger an. Insbesondere die 2-Zimmer-Wohnungen bieten durch ihre hohe Nachfrage am Salzburger Wohnungsmarkt eine attraktive und wertbeständige Investitionsmöglichkeit.

ARCHITEKTUR & WOHNKONZEPT

CASA OTTAVIA überzeugt durch eine klare, zeitlose Architektursprache und ein harmonisches Gesamtkonzept. Die modern geplanten 2- und 3-Zimmer-Eigentumswohnungen bieten durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Wohnräume und ein Wohngefühl, das Funktionalität und Design auf ideale Weise miteinander verbindet.

Großzügige Fensterflächen schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich und verleihen den Wohnungen eine helle, freundliche Atmosphäre. Mit lediglich acht Wohneinheiten entsteht ein überschaubares Wohnensemble, das Privatsphäre, Ruhe und modernes Wohnen in Einklang bringt.

AUSSTATTUNG & DESIGN

Bei CASA OTTAVIA wurde Wert auf eine hochwertige Ausstattung gelegt. Ein schöner Eichenparkettboden verleiht den Wohnräumen eine warme und zeitlose Atmosphäre, während edle Feinsteinzeugfliesen in den Bädern das moderne Design unterstreichen. Eine energieeffiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und einen wirtschaftlichen Energieverbrauch. Ergänzend gewährleistet eine kontrollierte Abluftanlage den hygienisch erforderlichen Luftaustausch und trägt zu einem dauerhaft angenehmen Raumklima bei. Hochwertige Kunststoff-Fenster mit 3-fach Verglasung sowie elektrisch steuerbare Raffstores unterstreichen den modernen Qualitätsanspruch des Projekts.

INDIVIDUALITÄT & FLEXIBILITÄT

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

KOMFORT & INFRASTRUKTUR

Das Gebäude wird barrierefrei errichtet und über einen modernen Personenlift erschlossen. Eine Tiefgarage mit neun Stellplätzen, einen Außenstellplatz, großzügige Fahrradabstellplätze sowie komfortable Kellerabteile ergänzen das durchdachte Wohnkonzept und sorgen für höchsten Komfort im Alltag. Der Stadtteil Maxglan verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege in die Altstadt sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung machen CASA OTTAVIA zu einer attraktiven Wohnadresse für Eigennutzer und Kapitalanleger.





TOP 1

3 ZI-GARTENWOHNUNG



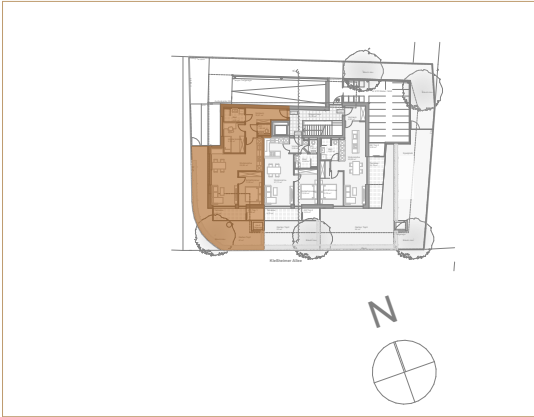
FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	10,41 m²
Schlafzimmer	11,20 m²
Badezimmer	4,22 m²
Kinderzimmer	9,18 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	29,99 m²
WC	1,85 m²
GESAMT	66,85 m²



Garten	41,00 m²
Terrasse	6,00 m²
Abstellraum außen	3,05 m²
KAUFPREIS	€ 479.000
PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000



TOP 2

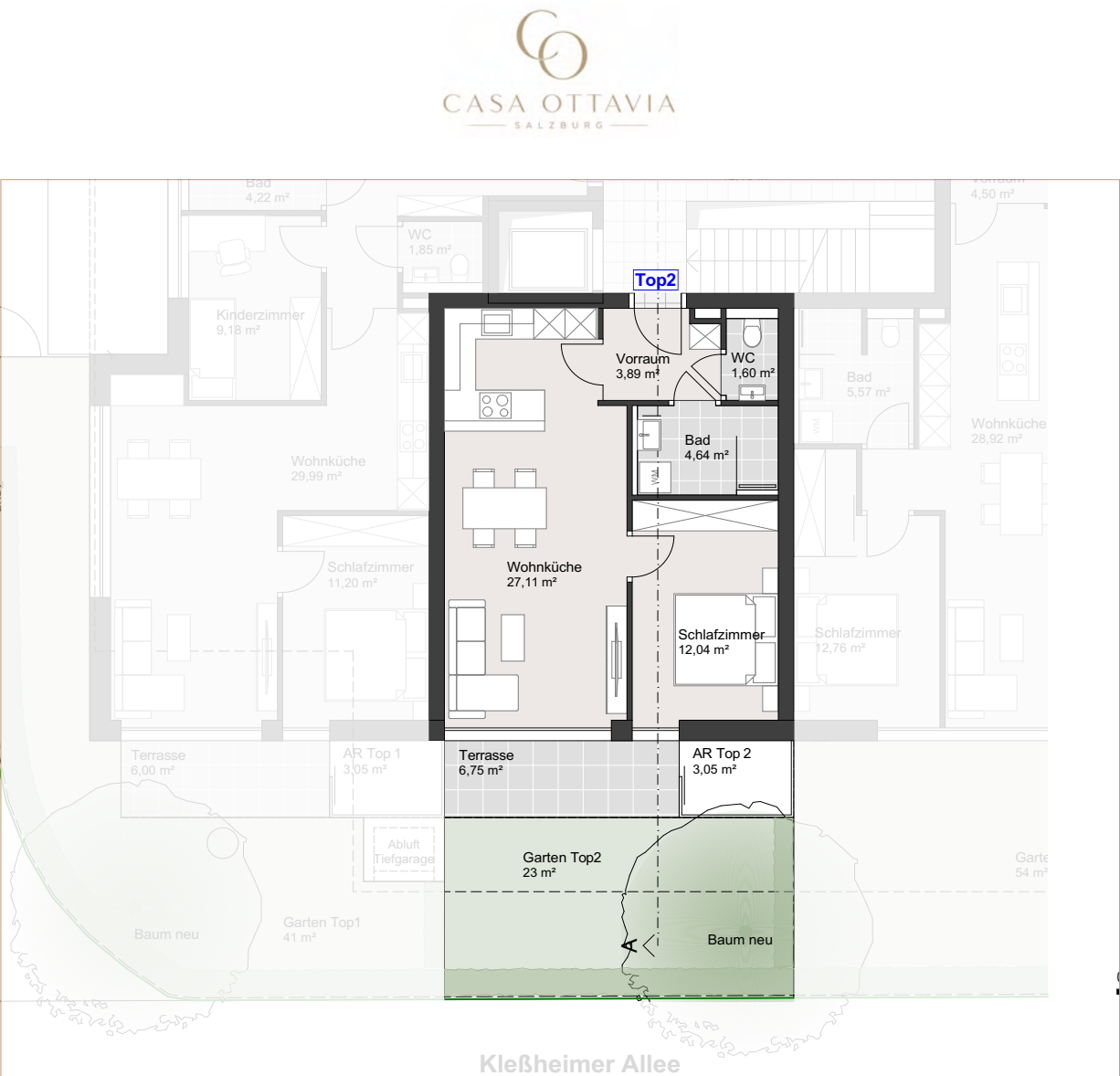
2 ZI-GARTENWOHNUNG



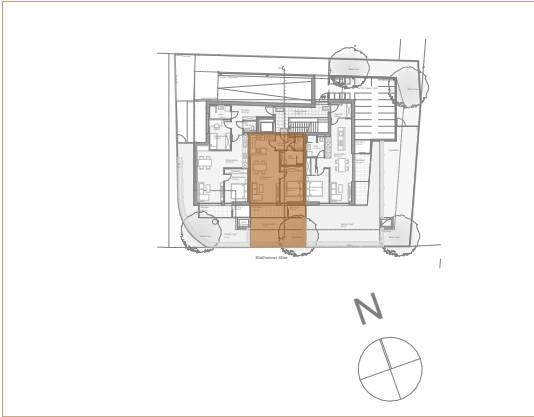
FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum	3,89 m²
Badezimmer	4,64 m²
WC	1,60 m²
Schlafzimmer	12,04 m²
Küche Wohn- Essbereich	27,11 m²
GESAMT	49,28 m²



Garten	23,00 m²
Terrasse	6,75 m²
Abstellraum außen	3,05 m²
KAUFPREIS	€ 379.000
PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000



TOP 3
2 ZI-GARTENWOHNUNG

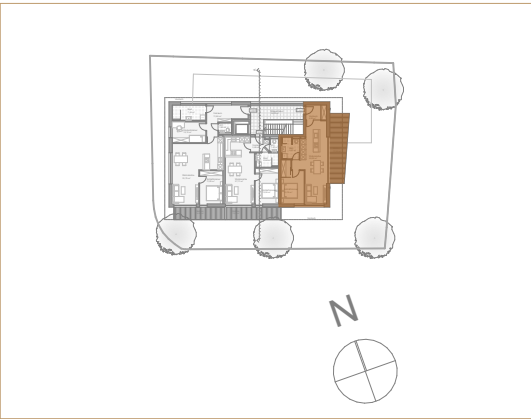


FLÄCHENBESCHREIBUNG
WOHNFLÄCHEN

Vorraum	4,37 m²
Badezimmer I WC	5,67 m²
Schlafzimmer	13,76 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	29,52 m²
GESAMT	53,32 m²



Garten	54,00 m²
Terasse	10,78 m²
Abstellraum außen	3,02 m²
KAUFPREIS	€ 425.000
PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000



TOP 4

3 ZI-WOHNUNG - OBERGESCHOSS



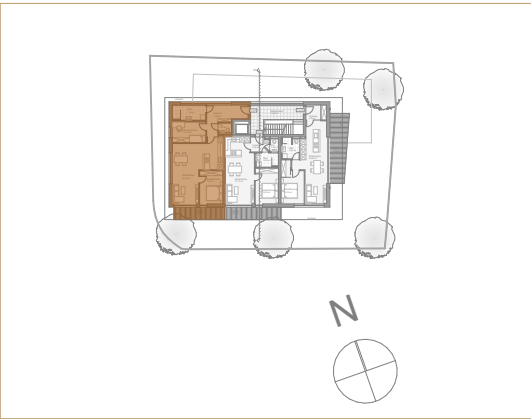
FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	11,86 m²
Gäste-WC	1,85 m²
Badezimmer	7,44 m²
Schlafzimmer	11,20 m²
Kinderzimmer	10,12 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	33,75 m²
GESAMT	76,22 m²



Balkon	9,22 m²
Kellerabteil	3,76m²



VERKAUFT

TOP 5

2 ZI-WOHNUNG - OBERGESCHOSS



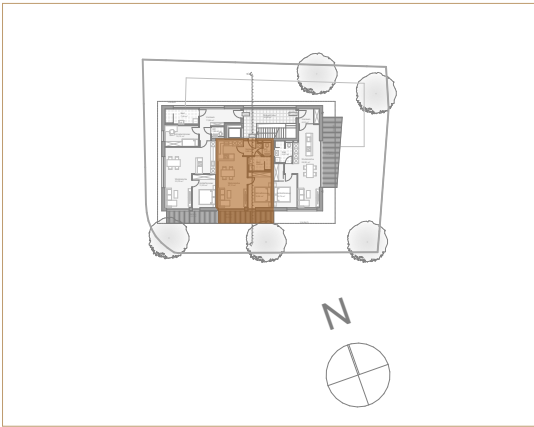
FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	3,89 m²
Badezimmer	4,64 m²
Schlafzimmer	12,04 m²
Gäste-WC	1,60 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	27,11 m²
GESAMT	49,28 m²



Balkon	10,00 m²
Kellerabteil	3,05 m²



VERKAUFT

TOP 6

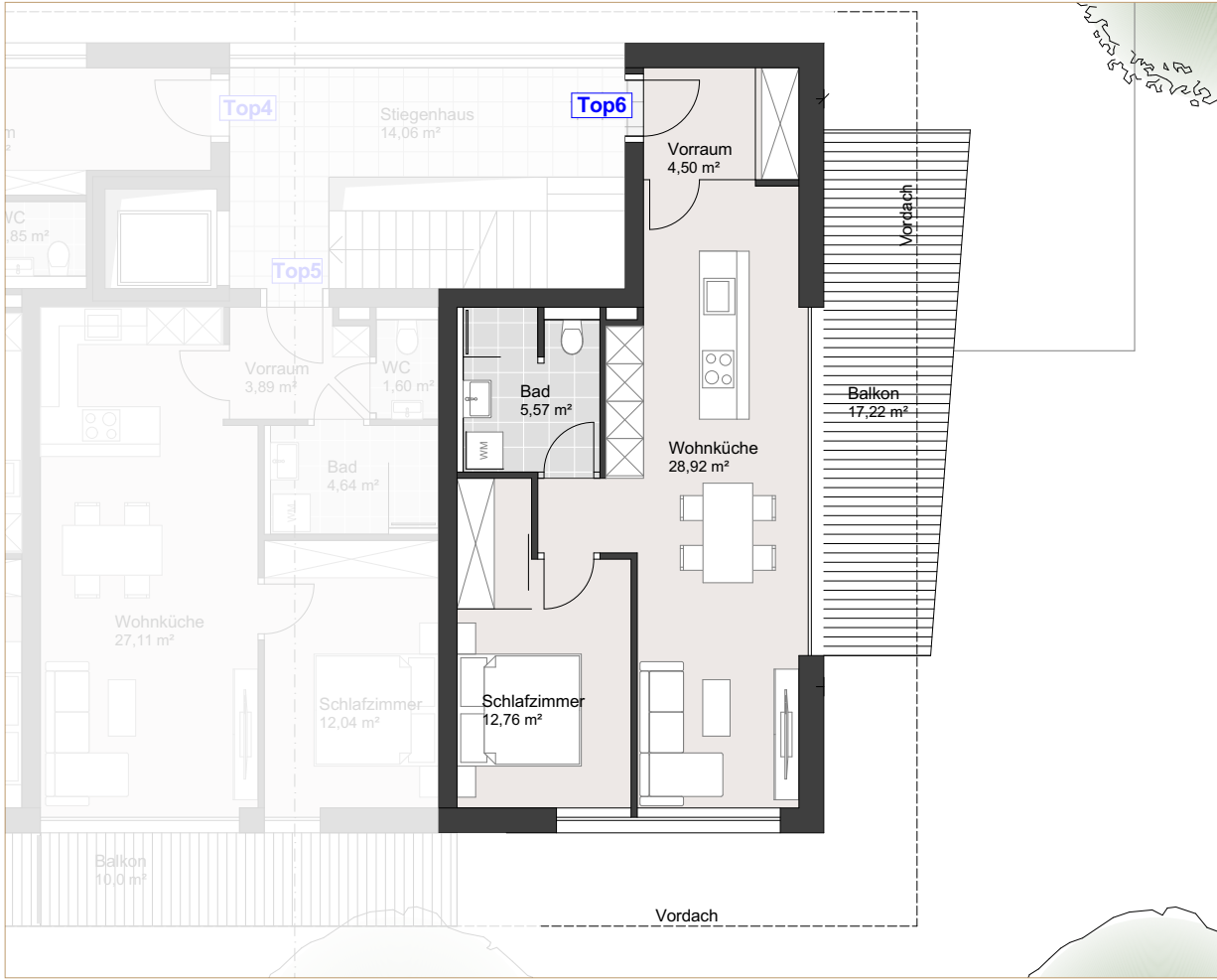
2 ZI-WOHNUNG - OBERGESCHOSS



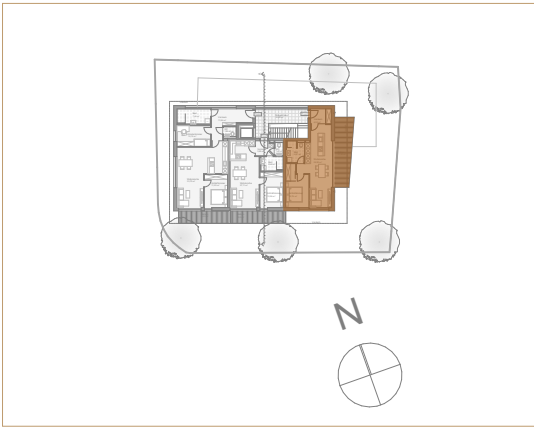
FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	4,50 m²
Schlafzimmer	12,76 m²
Badezimmer I WC	5,57 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	28,92 m²
GESAMT	51,75 m²



Balkon	17,22 m²
Kellerabteil	3,05 m²



VERKAUFT

TOP 7

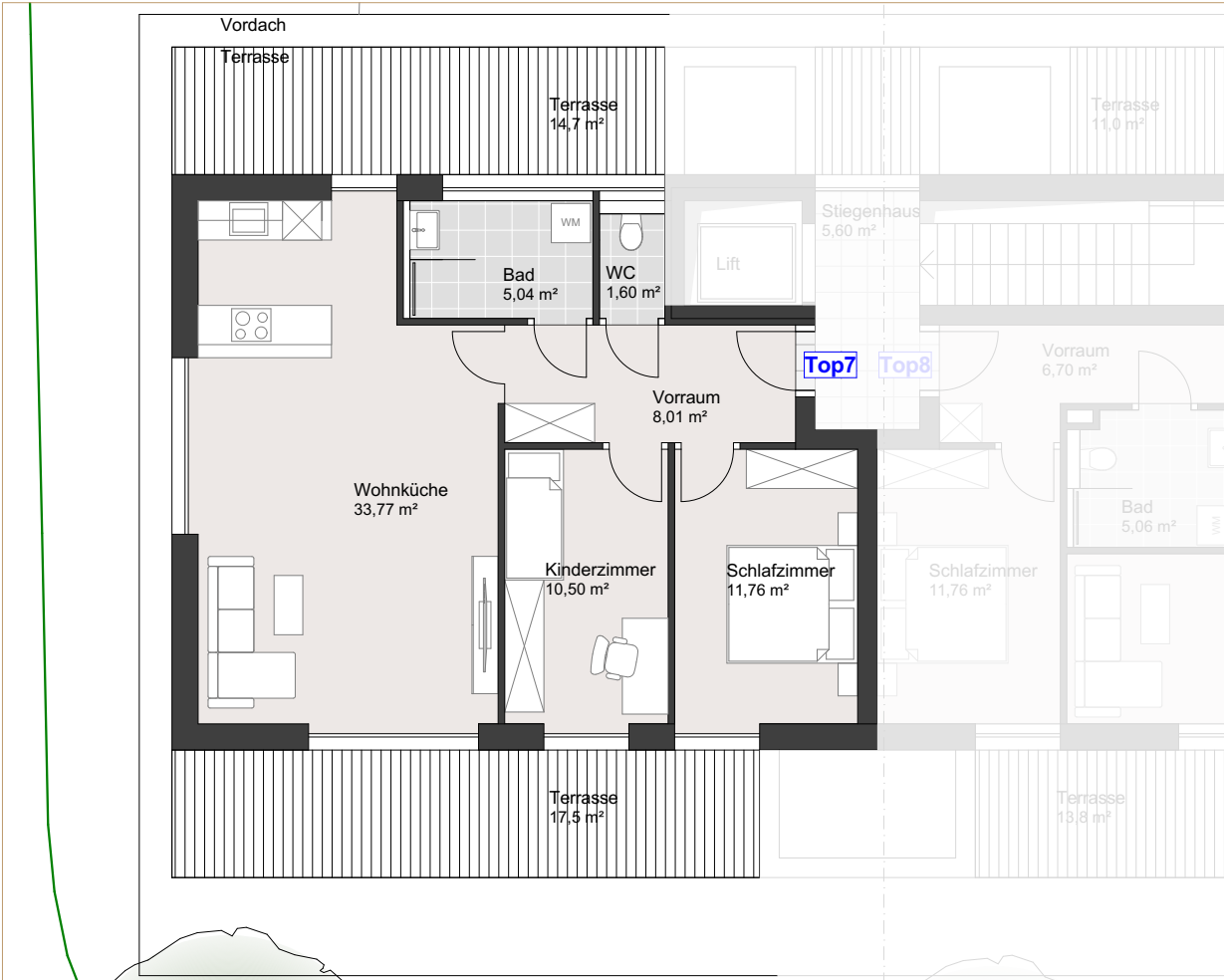
3 ZI-WOHNUNG - DACHGESCHOSS



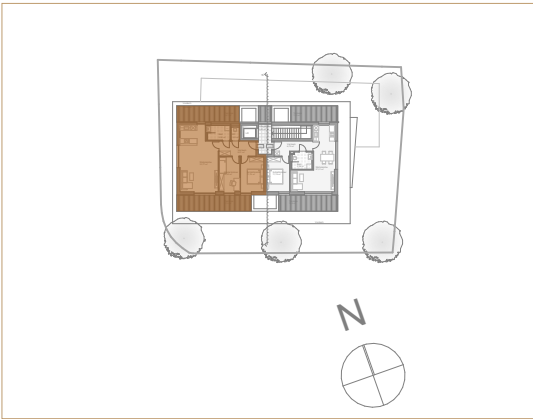
FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	8,01 m²
Schlafzimmer	11,76 m²
Badezimmer	5,04 m²
Kinderzimmer	10,50 m²
Gäste-WC	1,60 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	33,77 m²
GESAMT	70,68 m²



Terrasse 1	17,50 m²
Terrasse 2	14,70 m²
Kellerabteil	3,78 m²
KAUFPREIS	€ 590.000
PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000



TOP 8
2 ZI-WOHNUNG - DACHGESCHOSS

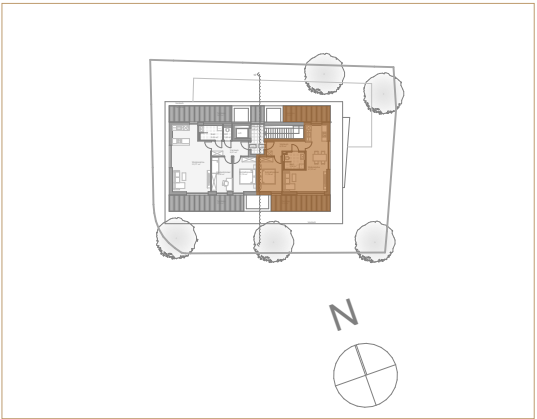


FLÄCHENBESCHREIBUNG
WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	6,70 m²
Badezimmer I WC	5,06 m²
Schlafzimmer	11,76 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	27,31m²
GESAMT	50,83 m²



Terrasse 1	13,80 m²
Terrasse 2	11,00 m²
Kellerabteil	3,05 m²



VERKAUFT

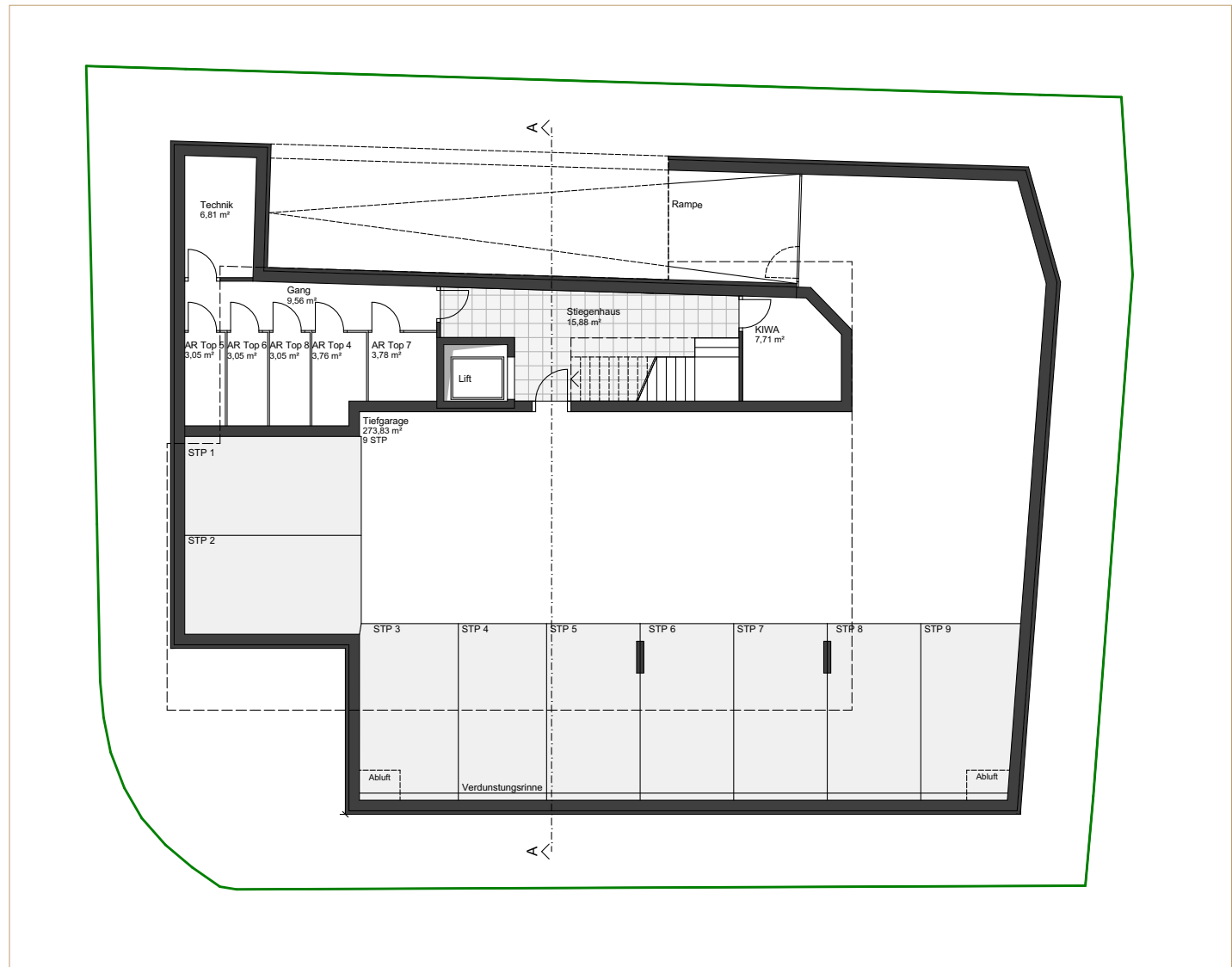
LAGEPLAN

Kleßheimer Allee 38 | 5020 Salzburg



GRUNDRISS

Untergeschoss



Kellerabteil TOP 4	3,76 m²	Tiefgarage (9 Plätze)	273,83 m²
Kellerabteil TOP 5	3,05 m²	Technik	6,81 m²
Kellerabteil TOP 6	3,05 m²	Stiegenhaus	15,88 m²
Kellerabteil TOP 7	3,78 m²	Fahrrad I Kinderwagen	7,71 m²
Kellerabteil TOP 8	3,05 m²		




CASA OTTAVIA
SALZBURG

3D MANUFAKTUR
VISUALISIERUNG

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 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 KLA38 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 KA38 Verwaltungs 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 | 5020 Salzburg
T: +43 664 5024858 | Email: em@em-invest.at | 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.