



wohn- & essbereich · smart liefering

/ eigentumswohnung · salzburg-liefering

wohnen in alt-liefering

hell, veredelt und mit blick auf die festung.

lieferinger hauptstraße 156 · 5020 salzburg



abb. 01 · wohnküche

wohnen im dorf in der stadt.

Manchen Wohnungen sieht man an, dass hier mit Sorgfalt gedacht, gewählt und gestaltet wurde. Diese Eigentumswohnung in Salzburg-Liefering ist so eine — Baujahr 2015, mit durchdachtem Grundriss und 2025 umfassend erneuert, vom neuen Designbad bis zur smarten Haustechnik.

inhalt

**das
objekt** 03

wohnen 04

schlafen 06

**das
bad** 07

**die
aussicht** 08

**die
lage** 09

daten 10

**grundriss ·
energie** 11



abb. 02 · wohnbereich

das objekt

Rund 75 m² Wohnfläche, klassisch und flexibel geschnitten: ein großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich von über 33 m² als helles Herzstück, ergänzt durch zwei separate Zimmer.

highlights

E-Auto-Ladestation · 22 kW

Klimaanlage · 2 Innengeräte

Luxuriöses Designbad — Vallone

Lift bis ins 2. OG

Süd-Ost-Balkon mit Festungsblick

eckdaten

75,41
m² wohnfläche

3
zimmer

2. og
mit lift



abb. 03 · offener wohn- & essbereich

Der offene Wohnbereich verbindet Kochen, Essen und Entspannen zu einem großzügigen Ganzen.

Bodentiefe Fenster holen das Tageslicht herein und öffnen den Raum zum Süd-Ost-Balkon — fließende Übergänge zwischen drinnen und draußen.

wohnen



abb. 04 · wohnbereich mit balkonzugang



abb. 05 · großer süd-ost-balkon · ca. 14,8 m²



abb. 06 · schlafzimmer

schlafen

Zwei separate, ruhige Zimmer bieten Platz zum Schlafen, Arbeiten oder für die Familie — hell, klar und flexibel nutzbar.



abb. 07 · home office, ankleide oder kinderzimmer



abb. 09 · designbad · vallone

das bad

Ein privater Spa im eigenen Zuhause —
2025 vollständig neu komponiert.

ausstattung

Vallone — Waschtisch &
Accessoires

Grohe Regendusche ·
SmartControl

Wandauslass-Armaturen

Beheizter Handtuchrockner

Philips Hue Deckenspots

Fliesen 120 × 120 cm · Dusch-
WC



abb. 10 · separates dusch-
wc · geberit aquaclean



abb. 11 · blick zur festung hohensalzburg

die aussicht

Der rund 14,8 m² große, süd-östlich ausgerichtete Balkon ist die private Freiluft-Loge — von der Morgensonne bis zur Abendsonne. Der Panoramablick reicht von der Festung Hohensalzburg über Maria Plain bis zu Untersberg und Gaisberg.



abb. 12 · maria plain bei vollmond

die lage



abb. 14 · smart liefering · lieferinger hauptstraße 156

Altliefering verbindet dörflichen Charme mit urbaner Nähe. Ein direkter Radweg führt in die Stadt; Salzach und Saalach sind in wenigen Minuten mit dem Rad erreichbar.

entfernungen · ca.

Autobahn A1 · Salzburg Mitte	ca. 1 Min
Red Bull Akademie	ca. 3 Min
Saalach & Salzach · mit dem Rad	ca. 5 Min
Radweg direkt in die Stadt	vorhanden
Flughafen Salzburg (W. A. Mozart)	ca. 10 Min
Altstadt / Zentrum	ca. 10 Min
Salzachsee & Naherholung	fußläufig

daten

objekt

Objektart	Eigentumswohnung
Lage	Altlieferung, 5020 Salzburg
Wohnfläche	ca. 75,41 m²
Zimmer · Geschoss	3 · 2. OG mit Lift
Balkon	ca. 14,80 m² · Süd-Ost
Stellplatz · Keller	Tiefgarage 22 kW · Abteil
Betriebskosten	€ 396 / Monat inkl. RL

räume & energie

Wohnen / Küche	33,36 m²
Zimmer 1	12,90 m²
Zimmer 2	10,32 m²
Vorraum · Bad	8,12 · 6,82 m²
WC · Abstellraum	1,85 · 2,04 m²
gesamt	75,41 m²

31

hwb kwh/m²a · klasse b

0,48

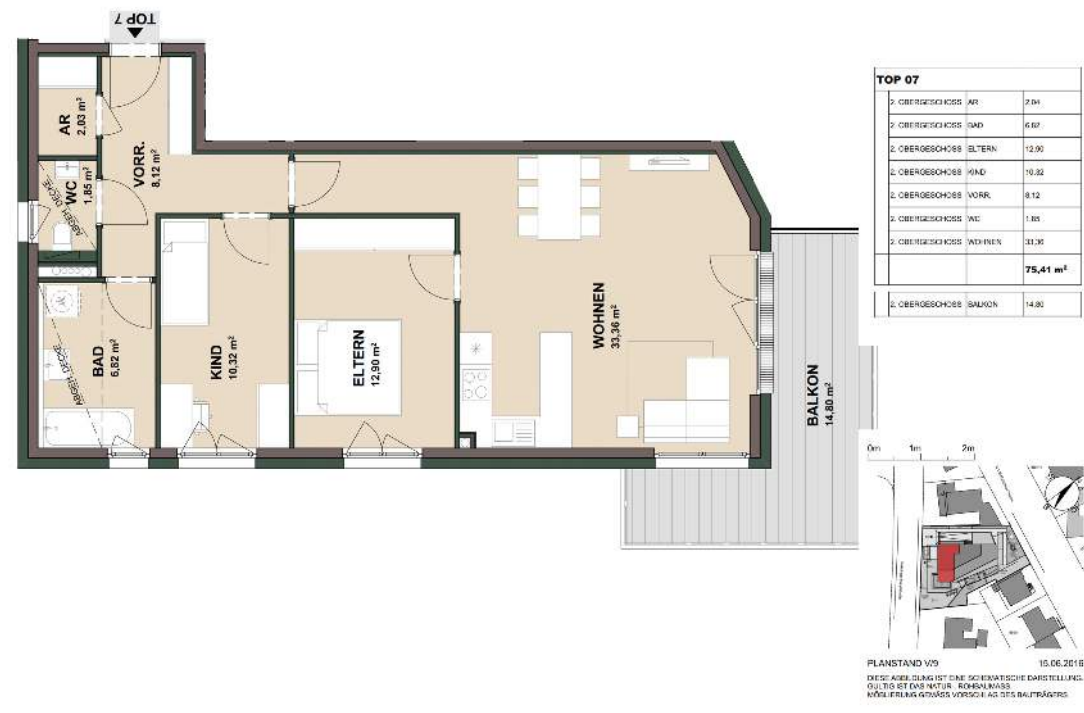
fgee · klasse a++

Fertigstellungsenergieausweis (Baujahr 2015) liegt vor.

grundriss

Klassisch geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohn-/Küchenbereich, zwei Zimmern, Vorraum, Bad, separatem WC und Abstellraum.

Alle Maße sind ca.-Angaben; maßgeblich sind die natürlichen Maße laut Plan.



energie ausweis

Heizwärmebedarf (HWB) 31 kWh/m²a · Klasse B.
Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) 0,48 · Klasse A++.

Fertigstellungsenergieausweis für das Wohngebäude, Baujahr 2015. Das Original liegt vor und wird bei der Besichtigung ausgehändigt.

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG Wohnhausanlage Lieferinger Hauptstrasse

Gebäudeteil		Baujahr	2015
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Lieferinger Hauptstrasse 156	Katastralgemeinde	Liefering II
PLZ/Ort	5020 Salzburg-Stadt	KG-Nr.	56528
Grundstücksnr.	959/3	Seehöhe	424 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserswärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 20°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2006.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

fGEE: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

liefering

vereinbaren sie ihre besichtigung.

kaufpreis

auf Anfrage

Felix Winter, MA

Lieferinger Hauptstraße 156, 5020 Salzburg

Telefon 0676 917 6098 · felix@beyonddigital.at

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Angaben ohne Gewähr, Flächen sind ca.-Werte. Maßgeblich sind die natürlichen Maße und der Kaufvertrag. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.