

**Nur wenige Schritte vom Festspielhaus
entfernt-Vorzeigevilla im Stadtzentrum**



Objektnummer: 166117

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1883
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	240,00 m²
Nutzfläche:	426,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.000,00 m²
Keller:	69,00 m²
Heizwärmebedarf:	254,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,72
Kaufpreis:	3.790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

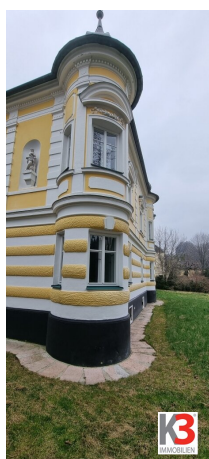
Ihr Ansprechpartner

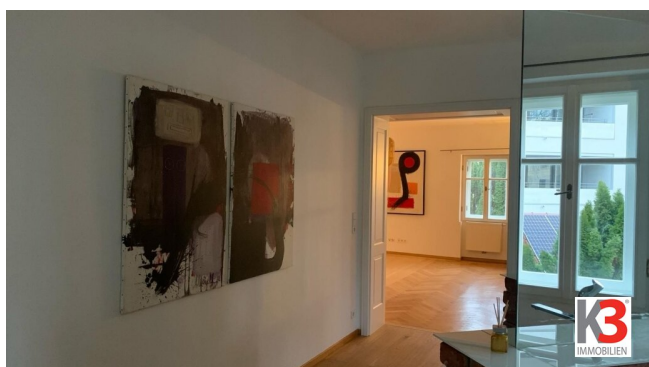
Hans Hajek

K3 Immobilien Austria GmbH
Josef-Schwer-Gasse 9
5020 Salzburg

T +43 664 / 44 55 565
H +43 664 / 44 55 565

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





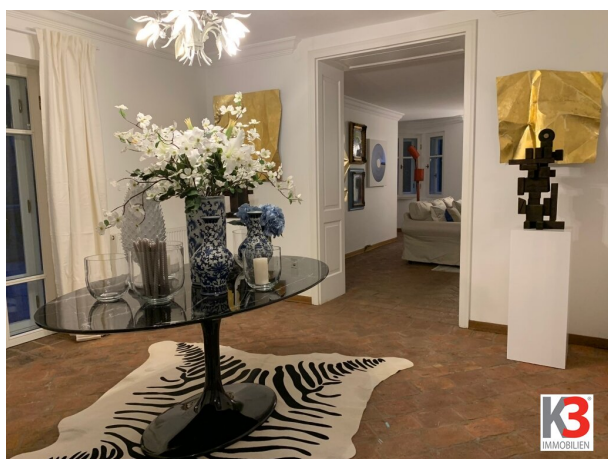


















Objektbeschreibung

Errichtet wurde diese herrschaftliche Villa im Jahr 1883 und diese punktet vor allem durch die tolle Lage und die aufwendige Sanierung.

Ein kurzer Spaziergang durch das Neutor und schon befindet man sich in der geschichtsträchtigen Salzburger Altstadt, die weit über die Grenzen bekannt und beliebt ist.

Es liegt bereits eine Planung vor, die nach Ihren Träumen noch abgeändert werden kann. Da ein Lift mit eingeplant ist, könnte eine barrierefreie Immobilie entstehen.

Die Räumlichkeiten wären auf zwei Etagen wie folgt aufgeteilt:

EG:

Wohnzimmer, Speisezimmer, separate Küche, Arbeitszimmer, Gäste-WC, Garderobe, Vorraum, Diele.

OG:

drei Schlafzimmer, Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche, WC und Pissoir.

KG:

Wirtschaftsräumlichkeiten, Waschmaschinenanschluss.

Über eine offen gestaltete Eingangshalle gelangen Sie direkt in offenen Wohnbereich mit Küche. In diesem Bereich finden Sie historische Flügeltüren, sowie aufwendig rekonstruierte Stuckarbeiten und sie kommen direkt auf die ca. 50m² große Terrasse, mit Panoramablick in den malerischen Garten.

Im Obergeschoß befinden sich die Schlafräume und ein sehr beeindruckendes Badezimmer, das den Namen Wellnessoase verdient hat.

Das Dachgeschoß wurde im Ursprung erhalten und im Zuge der Sanierung entstand hier ein Raum, der sich hervorragend als Gästebereich oder als Büro für Homeoffice eignen würde.

Im Kellergeschoß wurde das Gewölbe, sowie die Marmorstiege und der Originalboden freigelegt und aufwendig restauriert.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap