

Stadthaus mit zwei Wohneinheiten und einzigartigem Baumbestand



Objektnummer: 536/1582

Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1963
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	240,00 m ²
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 198,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.iur. Leonhard Schmidbauer-Frühwirth

Diana Aigner Immobilien
Neutorstraße 19
5020 Salzburg

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Das großzügige Stadthaus wurde 1963 in dem damals sehr typischen Villenstil errichtet. Der Eingang wurde seitlich konzipiert, so konnte das Haus in zwei separate Einheiten unterteilt werden. Besonders bestechend ist der historische Baumbestand im Garten, der der Liegenschaft viel Charme und Ruhe vermittelt.

Hinzuweisen ist weiters auf die Erweiterungsmöglichkeit des Bestandbaus. Nach Sichtung des Bebauungsplans ist die vorgegebene Baudichte des Grundstücks noch nicht gänzlich ausgeschöpft. Nach derzeitigen Vorgaben (GFZ von 0,8) kann bei dem gegenständlichen Grundstück bis zu 317 m² Wohnnutzfläche (Ann.: 74% Ausnutzung der BGF) lukriert werden. Demgemäß könnte das Gebäude noch um bis zu 77 m² Wohnnutzfläche erweitert werden.

Hierbei würde sich insbesondere ein Mischprojekt aus Sanierung und Erweiterung anbieten bei welchen die derzeitige Aufteilung der Wohneinheiten ebenfalls neu überdacht werden könnte.

Derzeitige Aufteilung der beiden Einheiten:

W1:

- Eingangsbereich, Garderobe mit Gästetoilette
- Küche mit Fenster Richtung Strasse
- Wohnzimmer mit Kachelofen und großer Terrassentüre Richtung Garten - seitliche Veranda
- Arbeitszimmer
- Durchgangszimmer mit Wendeltreppe in den ersten Stock
- Schlafzimmer im ersten Stock
- Badezimmer mit Wanne und Waschbecken samt Waschmaschinenanschluß im Kellergeschoß

W2:

- Stiegenaufgang
- Wohnzimmer mit Kachelofen und Ausgang auf die Terrasse - Durchgang zum Arbeitszimmer
- Esszimmer
- Küche
- Badezimmer
- Aufgang in das Dachgeschoß; hier befinden sich 3 weitere Zimmer

Das Haus ist komplett unterkellert. Neben Lagerräumen und der Heizungsanlage im Keller, gibt es noch einen kleinen Bürobereich, der von Außen wie auch über die Wohnung 1 zugänglich ist.

Die Substanz des Hauses ist sehr gut, das Dach wurde bereits neu eingedeckt. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme.

Wer ein Kleinod in Mitten der pulsierenden Stadt sucht, wird hier fündig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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 <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.