

## **Aus 1 mach 2: teilbares Baugrundstück in sonniger Naturlage, Salzburg - Itzling**



**Objektnummer: 7230/281**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 5020 Salzburg  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nicole Außersteiner**

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Itzlinger Hauptstraße 57  
5020 Salzburg

T +43 664 171 69 65

H +43 664 171 69 65

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









## Objektbeschreibung

Das **teilbare Grundstück** befindet sich in ruhiger, idyllischer Lage im nördlichen Stadtteil **Itzling** in gepflegter Nachbarschaft und umgeben von Grünflächen. Spaziergänge und Wanderungen nach Maria Plain sind direkt von zu Hause aus möglich, dennoch ist das **Zentrum der Stadt Salzburg** mit allen Annehmlichkeiten mühelos mit dem Fahrrad entlang der Salzach oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln (O-Bus) erreichbar.

Der Erwerb des Grundstücks kann entweder gesamt oder aufgeteilt erfolgen.

**Das Grundstück** verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 1000m<sup>2</sup>, davon **925m<sup>2</sup> Bauland** und 75m<sup>2</sup> Verkehrsfläche (-private Zufahrtsstraße) und bildet den Abschluss der Wohnsiedlung am Grabenbauernweg, von dem aus eine Privatstraße direkt zum Grundstück mit herrlicher Lage, umgeben von Grünland, führt. Durch die leicht erhöhte Lage bietet sich ein schöner Aus- und Bergblick, bei dem sich sowohl der Untersberg, als auch die umliegende Salzburger Berglandschaft präsentieren.

**Die Teilung des Grundstücks in 2 separate Parzellen** von jeweils ca. 500 m<sup>2</sup> bietet **vielfältige Möglichkeiten** für Bauherren oder Investoren. Mit einer GFZ von 0,4 besteht je nach individueller Planung die Option, ein Ein-/Zweifamilienhaus oder Doppelhaushälften zu realisieren.

Das Grundstück ist aufgeschlossen: Wasser- und Kanalanschluss sind vorhanden.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.**

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen



Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <5.000m

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.