K3 - Exklusive Jugendstil Villa in Top Lage!

Objektnummer: 1239446

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1899
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	260,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	1.699.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Anel Memic

K3 Immobilien Austria GmbH
Josef Schwer Gasse 9
5020 Salzburg

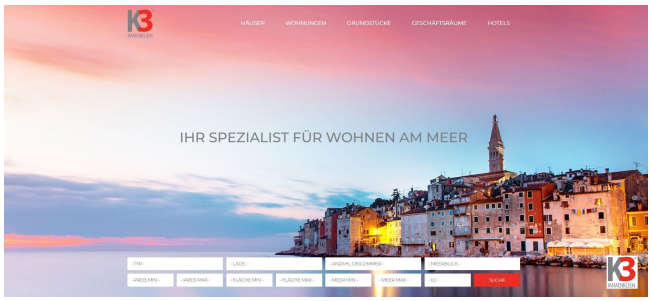
T +436765562364

IMMOBILIEN

Geld verdienen beim „GASSIGEHEN“
(Für Ihren Tipp, welcher zum Abschluss
eines Kaufvertrages führt, zahlen wir bares Geld)
€ 500,- für eine Wohnung
€ 1.000,- für ein Haus
0664 / 132 13 96
www.ImmobilienHund.at
IMMOBILIEN

K3®

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Willkommen zu diesem einzigartigen Juwel im Villenviertel von Salzburg! Diese atemberaubende Jugendstilvilla bietet Ihnen ein Leben in einer verkehrsberuhigten Zone und dennoch mitten in der Stadt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 260 m2 für 1.699.000€ wird dieses exklusive Angebot präsentiert.

Die Lage dieser prächtigen Jugendstilvilla ist ein wahres Highlight. Genießen Sie eine unverbaubare Aussicht über die Riedenburg mit Blick auf den Mönchs- und Rainberg. Die kurzen Wege in die Altstadt, zur Festung und nach Leopoldskron, sowie die Wanderwege über der Altstadt machen diese Lage einzigartig. Vom Festspielbezirk in der Getreidegasse erreichen Sie die Riedenburg zur Jugendstilvilla in nur 5 Minuten zu Fuß.

Diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - sei es als Wohnsitz, Büro, Arztpraxis oder Vermietungsobjekt. Durch die Mischung aus Wohn- und Gewerbegebiet bietet sie Ihnen maximale Flexibilität. Die Top-Lage verspricht zudem eine gute Wertsteigerung und ist aufgrund ihrer Einzigartigkeit immer schnell und gut vermietet. Derzeit ist alles befristet vermietet. Derzeit sind diese auf 1-2 Jahre noch vermietet.

Die Raumaufteilung umfasst im Erdgeschoss drei Garconnieren, im zweiten Stock eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten und im dritten Stock eine Drei-Zimmer-Wohnung mit einer uneinsehbaren Dachterrasse. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über zwei Kellerabteile.

Das Dach wurde 1968 erhöht und das Gebäude stammt aus etwa dem Jahr ca. 1899. Zahlreiche Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt, darunter die Erneuerung der Kastenfenster vor 8 Jahren, die Installation von Etagenheizungen im Jahr 2017, sowie die Renovierung des Erdgeschosses im selben Jahr. Das Dach ist ca. 12 Jahre alt und wurde mit einer zusätzlichen Wärmedämmung isoliert. Die Dachrinnen sind aus Kupfer.

Eine Mischnutzung wie z.B.: Ordination und Wohnen wäre möglich, und das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Die Außenoptik muss jedoch erhalten bleiben.

Zusätzlich besteht die Option, das neu gebaute Nebenhaus mit drei separaten Wohnungen und eigenen Eingängen zu erwerben. Dieses Haus verfügt über Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster und eine top Isolierung im Dach. Es bietet drei Stellplätze und eine Gesamtwohnfläche von ca. 160 m2.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Juwel verzaubern!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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 <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap