

## **Stadt Salzburg: 1 Haus für 2 Familien!**



**Objektnummer: 8206/88**

**Eine Immobilie von Promegger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	252,92 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 7,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

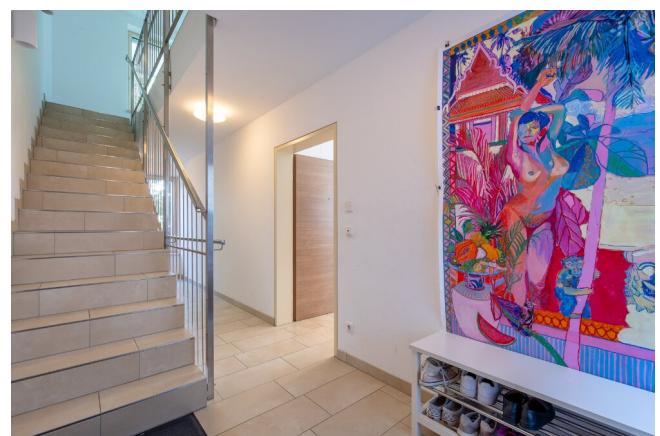
## Ihr Ansprechpartner

### MMag. Elisabeth Promegger

Promegger Immobilien  
Siezenheimer Straße 39a  
5020 Salzburg

H +43 660 27 26 757

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

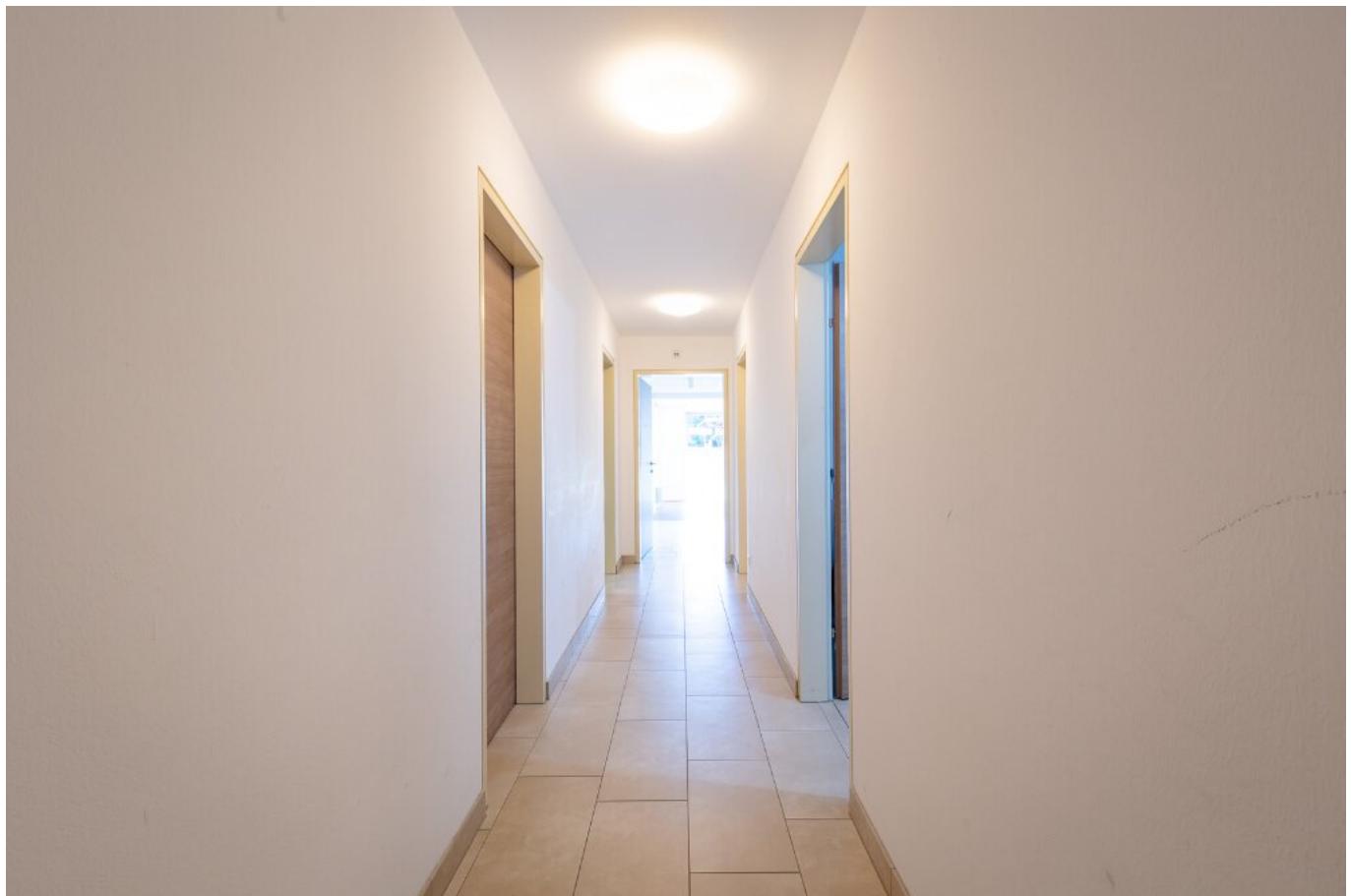




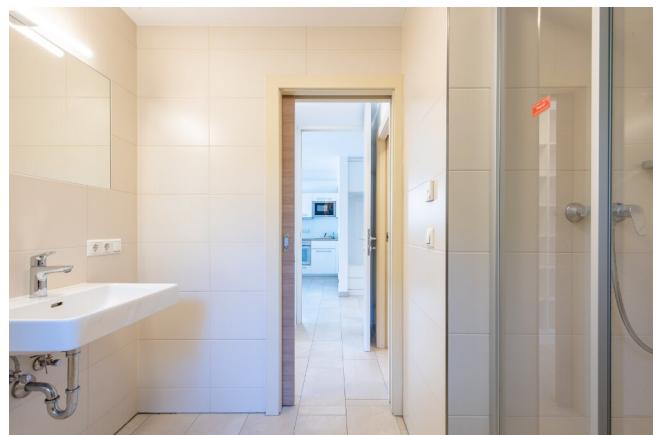






















## Objektbeschreibung

"Was für ein schönes Haus - hier möchte man sofort einziehen", kommt es durch den Sinn, wenn man erst einmal das Haus betritt. Kein Wunder: Das Haus stammt aus Architektenhand und wurde erst vor wenigen Jahren erbaut. Helle Sichtachsen und durchdachte Blickwinkel wohin man schaut. Jeder m<sup>2</sup> Verkehrsfläche ist hier geplant. An hochwertiger Tischlerarbeit wurde nicht gespart. Und dabei ist alles auch noch unglaublich praktisch konzipiert und maßgeschneidert.

Ob Mehrgenerationenhaus oder Vermietung als Einnahmequelle: Dieses Haus bietet Platz für viele Ideen und Möglichkeiten. Selbst wenn Ihre Kinder bereits ausgeflogen sind und nur mehr auf Besuch nach Hause kommen oder die Schwiegereltern manchmal den Babysitter-Dienst übernehmen - alle haben hier großzügig Platz und Privatsphäre.

Das geräumige Haus auf 3 Ebenen besteht auf folgendem Raumprogramm:

- UG: 3-Zimmer-Einliegerwohnung im Untergeschoß mit rund 68 m<sup>2</sup> und Gartenzugang. Diese ist bis Ende 31. Oktober 2026 befristet vermietet.
- EG: Bestandsfreie großzügige 3-Zimmer Hauptwohnung im Erdgeschoß mit 94,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche und großzügiger Terrasse.
- OG: 4 Studios, jeweils mit Bad/WC und Teeküche und über das zentrale Stiegenhaus aufgeschlossen.

Nicht zu vergessen die Haustechnik: Diese begeistert schlichtweg! Ein Heizwärmebedarf von 7 kWh/m<sup>2</sup> ist sehr, sehr selten. Dies gelingt nur durch eine hochwertige Bauweise, massive Dämmung, beste Fenster und Abstimmung aller Komponenten beim Bau. Dass in die Technik entsprechend hineingebettet wurde, sieht man am Technikraum: Luft-Wärmepumpe, Photovoltaik, Kontrollierte Wohnraumlüftung und Wasseraufbereitung - High-Tech auf höchstem Niveau für ein perfektes Raumklima im Winter und im Sommer.

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.