

## **K3 - Traumimmobilie mit Bachzugang und 3 Wohneinheiten**



**Objektnummer: 1257337**

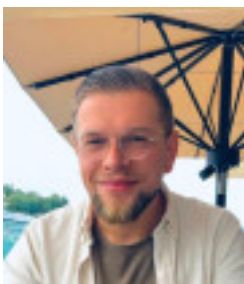
**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5020 Salzburg                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1958                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 225,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 8                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                            |
| <b>WC:</b>                           | 3                            |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 4                            |
| <b>Garten:</b>                       | 483,00 m²                    |
| <b>Keller:</b>                       | 25,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 319,10 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 3,21                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.399.000,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anel Memic**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9



### 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](http://www.ImmobilienHund.at)



## Objektbeschreibung

Willkommen zu diesem exklusiven Mehrfamilienhaus, das sich am idyllischen Aubach in einer der begehrtesten Lagen Salzburg's befindet.

Die Immobilie ist ein echtes Schmuckstück. Sie wurde im Jahr 1958 in solider Bauweise errichtet und überzeugt mit einer großzügigen Grundstücksfläche von rund 664 Quadratmetern. Die gesamte Wohnfläche beträgt etwa 225 Quadratmeter und verteilt sich auf drei Etagen, die viel Raum für unterschiedlichste Nutzung bieten.

Ein besonderes Highlight ist der kleine Bach, der direkt am Grundstück entlangfließt und dem Ganzen eine idyllische Atmosphäre verleiht.

Das Haus bietet nicht nur ein Zuhause mit Charme, sondern auch eine tolle Investitionsmöglichkeit.

Der Verkaufspreis liegt bei 1.399.000 Euro. Im Jahr 2022 wurde eine neue, hochwertige Ölheizung eingebaut, die rund 30.000 Euro gekostet hat.

Die Räume strahlen eine gemütliche Stimmung aus, was vor allem den Parkett und Teppichböden zu verdanken ist. Die Fenster sind aus Holz, teilweise Kastenfenster. Sie sind zwar einfach verglast, halten dennoch gut den Lärm draußen.

In jeder der drei Etagen findet man alles, was man zum Wohnen braucht, Badezimmer, Küche, Schlafzimmer und gemütliche Wohnbereiche. Die Aufteilung ist praktisch und schafft auf jeder Ebene einen eigenständigen Wohnbereich. Das bietet sich perfekt für große Familien oder zum Vermieten an.

Im ersten Stock befindet sich eine große, voll ausgestattete Küche. Im zweiten Stock sind bereits alle Anschlüsse für eine zweite Küche vorhanden. Auch die Bäder und Toiletten sind auf die Stockwerke verteilt, insgesamt gibt es drei Bäder und drei Toiletten.

Das Haus hat zwar keinen Keller, aber im Erdgeschoss steht eine Doppelgarage zur Verfügung sowie ein zusätzlicher Raum mit etwa 25 Quadratmetern, der als Abstell- oder Lagerfläche genutzt werden kann.

Zwei sonnige Balkone mit jeweils rund 15 Quadratmetern bieten Platz zum Entspannen und einen schönen Blick ins Grüne.

Diese Immobilie ist eine außergewöhnliche Gelegenheit für Investoren oder Familien, die großzügigen Wohnraum in einer erstklassigen Lage suchen.

Fairerweise sei erwähnt, dass die Immobilie sanierungsbedürftig ist, langfristig gesehen stellt sie jedoch eine wertvolle Investition dar.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck!

Wir senden Ihnen auf Anfrage gerne weitere Informationen.

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 <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap