

## **Mehrfamilienhaus im grenznahen Ainring**



Hausansicht

**Objektnummer: 549/679**

**Eine Immobilie von Trießnig & Schrotter**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 189,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Heizkosten:</b>	350,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Franz Schrotter**

Triebnig & Schrotter OG  
Itzlinger Hauptstrasse 91  
5020 Salzburg











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt im grenznahen Ainring-Mitterfelden ein höchst attraktives und idyllisch gelegene Mehrfamilienhaus mit 3 separaten Wohneinheiten, welches ursprünglich im Jahr 1976 errichtet wurde. Das Wohnhaus ist voll unterkellert und wurde 2009 umfassend renoviert und umgebaut. Die neuesten Renovierungsarbeiten stammen aus dem Jahr 2022.

Die höchst interessante Liegenschaft untergliedert sich wie folgt:

### Wohneinheit 1 (160 qm)

EG: Eingangsbereich mit Garderobe, großer Wohn-/Essraum mit Kaminofen, Einbauküche, Speisekammer, Toilette, ein Arbeitszimmer/Büro/Schlafzimmer, Ausgang zum Garten und überdachten Terrasse

OG: 2 Schlafzimmer, südwestlich gelegener Balkon, Wintergarten, Wasch-/Bügelraum, 2 Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC

KG: Wellnessbereich/Sauna (10 qm), Fitnessraum (45 qm), Yogaraum (12 qm), Technikräume, Waschküche und Lager

### Wohneinheit 2 (75 qm)

EG: separater Eingang mit Garderobe, großer Wohn-/Essraum mit offener Einbauküche, Badezimmer mit Dusche und WC, Schlafzimmer mit Ausgang zum Garten und eigener Terrasse

KG: Direktzugang zu den Kellerräumlichkeiten wie oben beschrieben

### Wohneinheit 3 (45 qm)

OG: separater Eingang mit Garderobe, gemütlicher Wohn-/Schlaf-/Essraum mit offener Einbauküche und mit Ausgang zum südwestlich gelegenen Balkon, Badezimmer mit Dusche und WC

KG: Direktzugang zu den Kellerräumlichkeiten wie oben beschrieben

### Aussenbereich

großer, idyllischer Garten

große überdachte Terrasse + kleine Terrasse

Gartenhäuschen

### **Parkmöglichkeiten**

1 Carport mit 2 PKW-Stellplätzen und integrierter Radbox

1 separate Einzelgarage am Nebengrundstück

2 PKW-Stellplätze im Freien mit direktem Gartenzugang

### **Heizsystem**

Fernwärme+Kaminofen

### **Bauerweiterung**

Bauerweiterung je Geschoss um 60 qm möglich

Ausbau des Dachgeschosses mit ca. 114 qm möglich

### **Besonderheit**

gewerbliche Nutzung wie Büro/Kanzlei/Praxis/Ordination/Physiotherapie/Friseur und dergleichen ist möglich

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **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.