

Altbaujuwel in der Steingasse – 58 m² Wohnung mit Salzachblick, 4. Obergeschoss



Bild vom Rudolfkai mit eingezeichneter Wohnung

Objektnummer: 602

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1608
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,80 m ²
Nutzfläche:	57,80 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



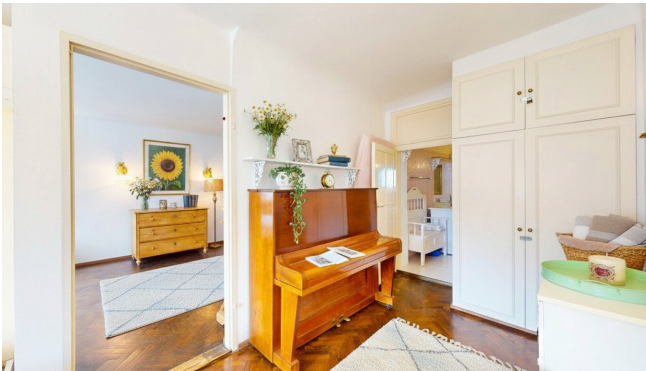
Ing. Günther Haber

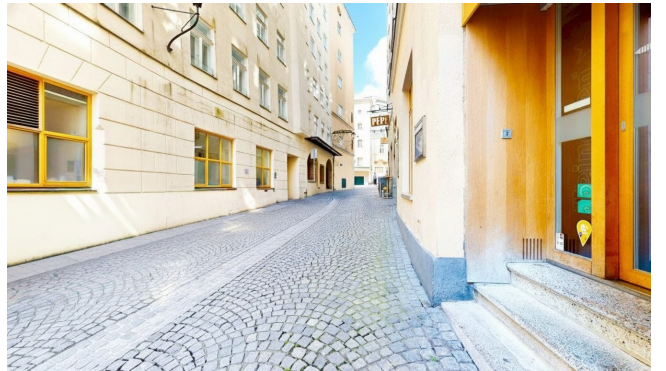
Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

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

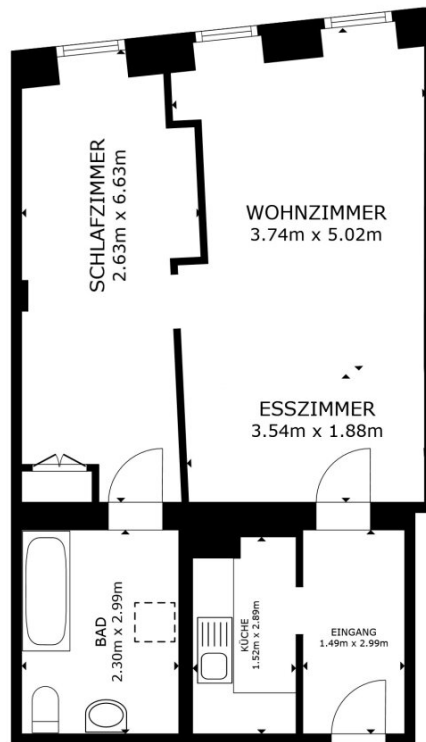












STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 57,8 m²
INSGESAMT : 57,8 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Diese einzigartige **Altbauwohnung** befindet sich im 4. Obergeschoss eines unter Denkmalschutz stehenden, liebevoll restaurierten Altstadthauses in der **Steingasse** – mitten in der **Altstadt Salzburg**. Das außergewöhnliche, original erhaltene **Stiegenhaus** verleiht dem Objekt historischen Charme und vermittelt ein unmittelbares Erlebnis vergangener Zeiten. Bitte beachten: **kein Lift** vorhanden.

Kurzdaten:

- Lage: Steingasse, Altstadt Salzburg – zentrale Innenstadtlage mit direktem **Blick auf die Salzach** und die Altstadt.
- Stockwerk: 4. Obergeschoss, **ohne Aufzug** (authentisches Treppenhaus).
- Nutzfläche: ca. **58 m²**.
- Zustand: **gut** – enormes Potenzial zur individuellen Modernisierung bzw. als Projekt für Liebhaber historischer Immobilien.
- Heizungsanlage: **Gastherme** in der Küche (Heizung & Warmwasser).
- Raumaufteilung: Vorraum/Flur ? separate Küche ? Wohn-/Esszimmer ? Schlafzimmer (Platz für Klavier) ? Badezimmer mit Badewanne (Zugang direkt vom Schlafzimmer). Fenster im Vorzimmer und mittleren Raum zum hausinternen **Lichthof**. Detaillierter **Grundrissplan** liegt bei.
- Hausverwaltung: Wolf & Hagen Immobilientreuhänder GmbH.
- Betriebskostenanteil: **€ 532,- / Jahr (€ 44,33 / Monat)** – sehr moderat.
- Rücklage: Hausrücklage ca. **€ 43.000,-**; aktuell keine größeren Maßnahmen geplant. Dach (Kupferblech), Dachstuhl und Fassade wurden vor wenigen Jahren saniert.
- Keller: Kein zugeordnetes, nutzbares Kellerabteil (vorhandener Keller sehr alt).

Warum diese Wohnung?

Die Wohnung eignet sich ideal für Käufer, die eine **charakterstarke Altbauwohnung in bester Innenstadtlage Salzburgs** suchen. Die Kombination aus historischer Substanz, zentraler **Lage in der Altstadt**, direktem **Flussblick** auf die Salzach und dem geringen jährlichen Betriebsaufwand macht dieses Objekt besonders attraktiv

für **Liebhaverimmobilien** und Kapitalanleger mit Sinn für denkmalgeschützte Objekte.

Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen (Energieausweis, Protokolle, Grundriss) zu oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap