

## **Zwischen Altstadt und Alpenblick – Ihr neues Zuhause in Salzburg**



**Objektnummer: 2030**

**Eine Immobilie von MK Immobilienreuhänder Mustafa Korkmaz**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5020 Salzburg               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1903                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 72,05 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 1                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 97,40 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,62               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 345.000,00 €                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 187,59 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mustafa Korkmaz

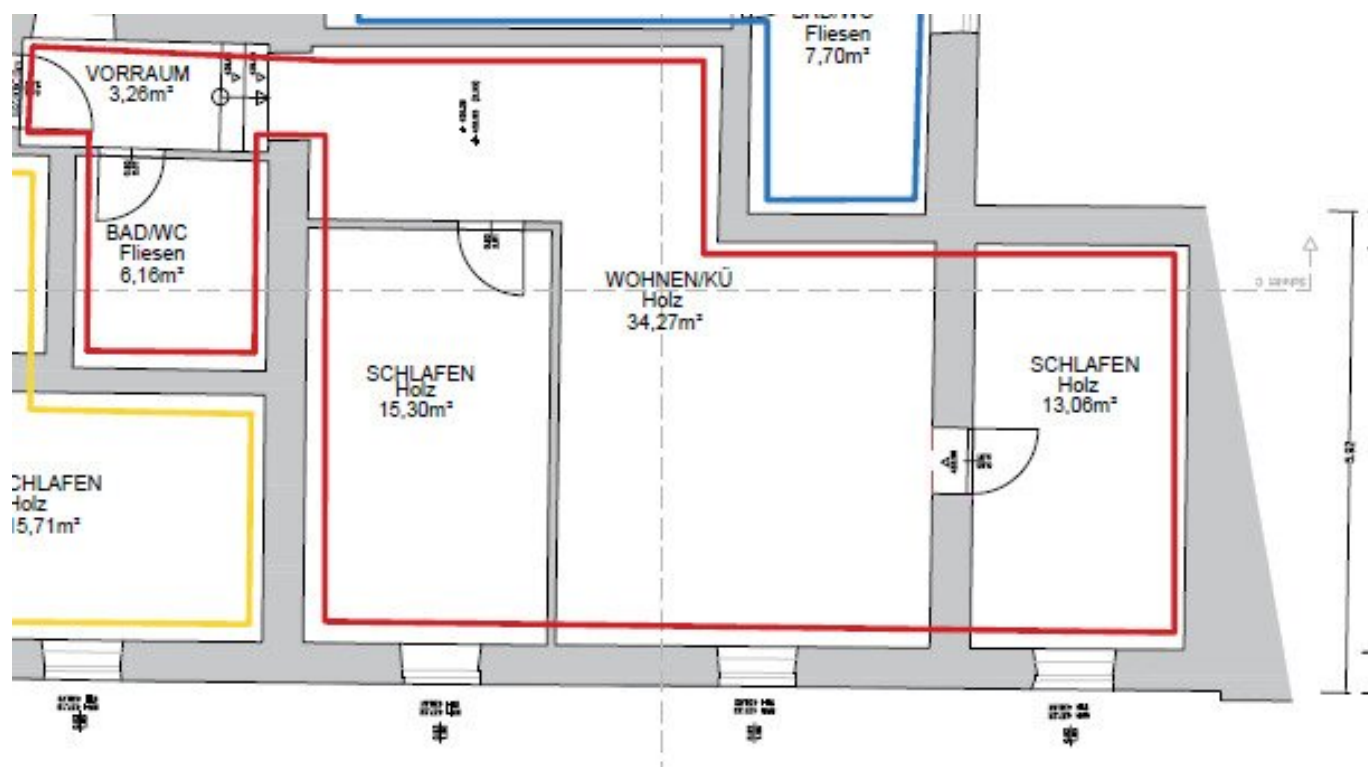
MK Immobilientreuhänder Mustafa Korkmaz  
Alpenstraße 18  
5020 Salzburg

T +43 662 225311  
H +43 676 66 44 220

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









# Objektbeschreibung

## Besondere Pluspunkte dieser Wohnanlage

In dieser charmanten Wohnanlage ist bereits ein Lift genehmigt – ein klares Plus an Komfort und Barrierefreiheit für Jung und Alt.

Die Wohnungen Top 2 und Top 6 erhalten zudem großzügige Balkone mit jeweils rund 6,25 m<sup>2</sup> perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Ein weiteres Highlight: Im Dachgeschoss warten zwei helle Wohnungen, die sich durch ihre Raumaufteilung auch ideal für eine Wohngemeinschaft eignen – ob als Kapitalanlage oder für individuelles Wohnen mit Freunden.

**Parkplatz:** Draußen sind Allgemein Stellplätze.

## 1. Lage & Umgebung

Die Eichstraße verläuft vom Stadtteil Schallmoos über die Eichstraßenbrücke über die Westbahn weiter nach Gnigl Richtung Neuhauserfeld bis zur Grazer Bundesstraße oberhalb des Stadtzentrums. Damit verbindet sie ein urban geprägtes Wohn- und Gewerbegebiet mit einer eher ruhigen, grünen Peripherie – ideal für eine gute Mischung aus Stadtnähe und Wohnqualität.

**Stadtteilzuordnung:** Das Gebäude liegt im Übergang zwischen Schallmoos und Gnigl. Schallmoos ist ein jüngerer, gemischt genutzter Stadtraum mit Wohn- und Gewerbeflächen. Gnigl besticht dagegen durch ein ruhigeres Wohnumfeld in Stadtnähe.

## 2. Verkehr & Anbindung

- **Auto:** Zentrale Lage, gut erreichbar über die B150/Eberhard-Fugger-Straße, schnelle Verbindung zur Westautobahn (A1).
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Die O-Bus-Linie 2 verläuft über die Eichstraße und bietet eine direkte Verbindung zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof.
- **Fahrrad & Fußgänger:** Gute Anbindung an Salzburgs dichtes Radwegnetz, insbesondere entlang der Salzach ins Zentrum.
- **Zukünftige Verkehrsberuhigung:** Geplante Maßnahmen der Stadt zur Verkehrsberuhigung in Gnigl und entlang der Eichstraße steigern die Wohnqualität.

## 3. Infrastruktur & Nahversorgung

- In Schallmoos gibt es zahlreiche Gewerbebetriebe, Einzelhandel, Büros sowie kulturelle Hotspots wie das Rockhouse.
- Die Elisabeth-Vorstadt südlich des Bahnhofs bietet Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und urbanen Flair.
- Der Hauptbahnhof Salzburg liegt in Geh- oder kurzer ÖV-Distanz und bietet nationale wie internationale Zugverbindungen.

## 4. Lebensqualität & Freiraum

Salzburg überzeugt insgesamt durch hohe Lebensqualität: historische Altstadt, kulturelle Vielfalt, Freizeit- und Sportangebote. Parks, das Flussufer der Salzach, Sportstätten wie städtische Freibäder und die Eisarena im Volksgarten sind leicht erreichbar. Der Stadtteil Gnigl liegt etwas erhöht und bietet damit eine ruhige Wohnlage mit Aussicht.

### 1. Lage & Umgebung

Die Eichstraße verläuft vom Stadtteil Schallmoos über die Eichstraßenbrücke über die Westbahn weiter nach Gnigl Richtung Neuhauserfeld bis zur Grazer Bundesstraße oberhalb des Stadtzentrums. Damit verbindet sie ein urban geprägtes Wohn- und Gewerbegebiet mit einer eher ruhigen, grünen Peripherie – ideal für eine gute Mischung aus Stadtnähe und Wohnqualität.

**Stadtteilzuordnung:** Das Gebäude liegt im Übergang zwischen Schallmoos und Gnigl. Schallmoos ist ein jüngerer, gemischt genutzter Stadtraum mit Wohn- und Gewerbeflächen. Gnigl besticht dagegen durch ein ruhigeres Wohnumfeld in Stadtnähe.

### 2. Verkehr & Anbindung

- **Auto:** Zentrale Lage, gut erreichbar über die B150/Eberhard-Fugger-Straße, schnelle Verbindung zur Westautobahn (A1).
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Die O-Bus-Linie 2 verläuft über die Eichstraße und bietet eine direkte Verbindung zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof.
- **Fahrrad & Fußgänger:** Gute Anbindung an Salzburgs dichtes Radwegnetz, insbesondere entlang der Salzach ins Zentrum.
- **Zukünftige Verkehrsberuhigung:** Geplante Maßnahmen der Stadt zur Verkehrsberuhigung in Gnigl und entlang der Eichstraße steigern die Wohnqualität.

### 3. Infrastruktur & Nahversorgung

- In Schallmoos gibt es zahlreiche Gewerbebetriebe, Einzelhandel, Büros sowie kulturelle Hotspots wie das Rockhouse.
- Die Elisabeth-Vorstadt südlich des Bahnhofs bietet Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und urbanen Flair.
- Der Hauptbahnhof Salzburg liegt in Geh- oder kurzer ÖV-Distanz und bietet nationale wie internationale Zugverbindungen.

### 4. Lebensqualität & Freiraum

Salzburg überzeugt insgesamt durch hohe Lebensqualität: historische Altstadt, kulturelle Vielfalt, Freizeit- und Sportangebote. Parks, das Flussufer der Salzach, Sportstätten wie städtische Freibäder und die Eisarena im Volksgarten sind leicht erreichbar. Der Stadtteil Gnigl liegt etwas erhöht und bietet damit eine ruhige Wohnlage mit Aussicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

##### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

##### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

##### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

##### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m



Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap