"AIGEN - Sanierungsbedürftiger Altbestand mit Potenzial"



Ansicht - Renovierungsbedürftiges und geräumiges Haus mit Geschäftslokal Kauf Aigen Salzburg

Objektnummer: 98

Eine Immobilie von MIA Real Estate

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 5026 Salzburg

Baujahr: 1954

Zustand: Sanierungsbeduerftig

Alter: Neubau 200,00 m² Wohnfläche: Nutzfläche: 220,00 m² Gesamtfläche: 220,00 m² Verkaufsfläche: 20,00 m² Zimmer: 7,50 Bäder: 2 WC: 2 Balkone: 1

1

 Stellplätze:
 4

 Garten:
 348,00 m²

 Keller:
 80,00 m²

Provisionsangabe:

Terrassen:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Elias Lassoued

MIA Real Estate GmbH Stöcklstraße 3 5020 Salzburg

H 0664-1935763

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













Objektbeschreibung

In einer angenehm ruhigen Wohngegend im Stadtteil Aigen befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus mit Garten und Doppelgarage. Die ca. 200 m² Wohnfläche bieten ausreichend Platz für eine junge Familie, die sich vergrößern möchte. Das Haus besticht durch seine funktionelle Raumaufteilung über drei Etagen, sowie einen kleinen seperaten Geschäftsraum im Erdgeschoss, um Wohnträume mit Geschäftsmöglichkeiten zu verbinden.

Der beliebte Stadtteil **Aigen** zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Salzburgs. Kindergarten, Volksschule, Nahversorger, Parkanlagen und gemütliche Cafés sind bequem erreichbar. Das **Salzburger Stadtzentrum** mit seinen vielfältigen Kultur-, Freizeit- und Einkaufsangeboten liegt nur wenige Minuten entfernt – ideal für alle, die Stadtnähe und Ruhe gleichermaßen schätzen.

Das Haus befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und bietet somit eine ideale Basis für kreative Gestaltungsideen oder eine umfassende Modernisierung. Auf drei Ebenen stehen ausreichend Räume für Wohnen, Arbeiten und Familie zur Verfügung. Die bestehende **Raumaufteilung** umfasst unter anderem einen **netten Wohn-Essbereich mit Kachelofen**, sowie eine **Küche**, mehrere Schlafzimmer, zwei Bäder mit jeweils einem WC und Nebenräume; zusätzlich ist das Haus voll unterkellert.

Der **Garten** bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung – ob gemütlicher Rückzugsort oder moderne Grünfläche kann nach Belieben variiert werden. Eine **sonnige Terrasse** lädt zum Verweilen ein. Die Stellplatzmöglichkeiten umfassen eine Doppelgarage sowie zwei Außenstellplätze.

Besonderheiten:

- Altbestand mit ca. 200 m² Wohnfläche
- Nutzfläche ca. 220 m²
- Sanierungsbedürftiger Zustand ideal für Individualisten und DIY- Fans
- Gasheizung
- Kachelofen

- Garten mit Terrasse
- Doppelgarage, zwei Außenstellplätze
- Familienfreundliche, ruhige Lage in Aigen
- Sehr gute Infrastruktur und Nähe zur Stadt Salzburg

Dieses Objekt bietet die **seltene Gelegenheit**, in einer der beliebtesten Wohngegenden Salzburgs ein **Einfamilienhaus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten** – mit viel Raum für neue Ideen und persönliche Stilentfaltung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m Apotheke <1.500m Klinik <2.000m Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <5.000m Bahnhof <1.500m Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap