

**Altbaujuwel in der Steingasse |
2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Salzach- &
Festungsblick in Salzburg Altstadt**



Bild vom Rudolfkai mit eingezeichneter Wohnung

Objektnummer: 667

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
Heizwärmebedarf:	D 144,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	490.000,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis € 490.000,-, Verhandlungsbasis – seriöse Angebote ausdrücklich willkommen.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

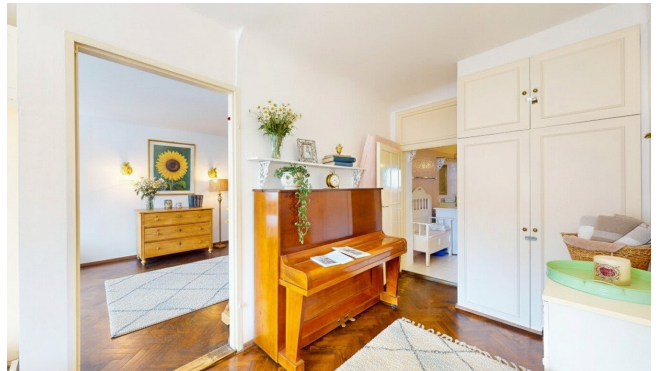
Ihr Ansprechpartner

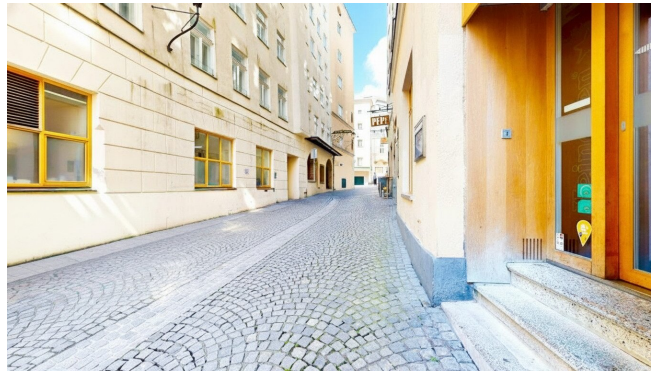


Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co

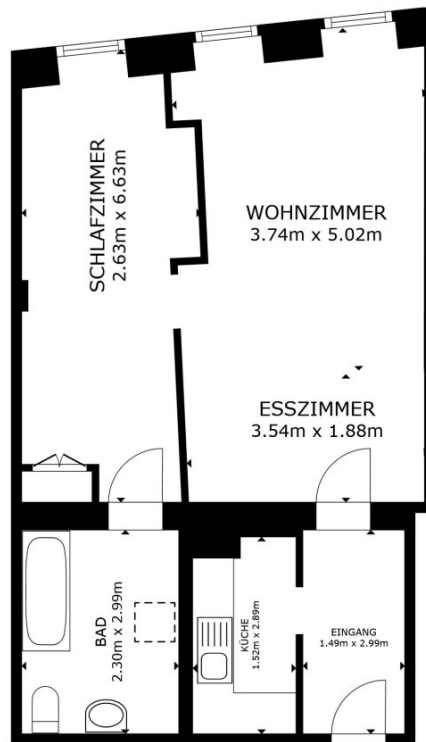












STOCKWERK

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



Objektbeschreibung

Diese ca. 58 m² große 2-Zimmer-Eigentumswohnung in der Steingasse 8 adressiert eine klare Zielgruppe: Altstadtliebhaber, Festspielgäste, urbane Singles & Paare sowie Anleger, die eine rare Gelegenheit in der Salzburger Altstadt suchen.

Im 4. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Hauses (Baujahr 1608) gelegen, verbindet dieses Objekt authentischen Altbau-Charme mit einem außergewöhnlichen Blick auf Salzach, Altstadt und Festung – ein klassisches „**Pied-à-terre**“ bzw. **Stadtwohnung in Bestlage** mit deutlichem Wertsteigerungs- und Modernisierungspotenzial.

Lage – Salzburger Altstadt / Steingasse

Die **Steingasse** zählt zu den historisch und emotional stärksten Adressen der Stadt Salzburg. Verkehrstechnisch beruhigt, atmosphärisch dicht, nur wenige Gehminuten von Staatsbrücke, Platzl, Getreidegasse und den zentralen Kulturhotspots entfernt.

- Salzburg-Altstadt, unmittelbare Salzachnähe
- Fußläufig zu Gastronomie, Cafés, Nahversorgung, Apotheke
- Optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Ideale Mikrolage für **Stadtwohnung, Zweitwohnsitz, Festspieladresse oder Anlegerwohnung in Salzburg**

Objekt – Altbaucharme mit Entwicklungspotenzial

Die Wohnung befindet sich im **4. Obergeschoss (ohne Lift)** eines gepflegten, denkmalgeschützten Altstadthauses. Der Weg über das charakteristische Stiegenhaus ist Teil des Charmes – und erklärt gleichzeitig, warum dieses Objekt vor allem für körperlich mobile Käufer und Liebhaber der klassischen Altstadtstruktur konzipiert ist.

Aufteilung (Nutzfläche ca. 57,8 m²):

- Zentraler Vorraum / Flur
- Separate Küche mit Gastherme (Heizung & Warmwasser)
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Blickrichtung Salzach / Altstadt

- Schlafzimmer mit anschließendem Badezimmer
- Bad mit Wanne und WC (Zugang direkt vom Schlafzimmer)

Die Einheit ist derzeit **gepflegt, aber klar renovierungsbedürftig**. Wer eine klassische „fertige“ Standardwohnung sucht, wird hier nicht optimal abgeholt. Wer aber bewusst ein **Altbaujuwel mit Gestaltungsspielraum** im Herzen von Salzburg sucht – sei es als privat genutzte Stadtwohnung, Festspiel-Refugium oder **Value-Add-Investment** – findet hier eine hochattraktive Basis.

Kennzahlen & Rahmenbedingungen

- Nutzfläche: ca. 57,8 m²
- Baujahr Haus: 1608 (denkmalgeschützter Altbau)

2. Obergeschoss, **ohne Lift**

- Heizung/Warmwasser: Gastherme in der Küche
- Kein zugeordnetes, nutzbares Kellerabteil (der vorhandene Keller ist sehr alt und praktisch kaum nutzbar)
- Hausverwaltung: Wolf & Hagen Immobilienreuhänder GmbH
- Betriebskosten: aktuell nur ca. **€ 44,33 / Monat** (ca. € 532,- p.a.) lt. Hausverwaltung

Die Kombination aus **Toplage, niedrigen laufenden Kosten** und klar umrissenem Modernisierungsbedarf erzeugt ein spannendes Setup für Eigennutzer wie auch für Investoren in der Assetklasse Wohnimmobilie / Altbau.

Highlights – auf den Punkt gebracht

- **Eigentumswohnung Salzburg Altstadt** – rare Gelegenheit in der Steingasse
- 2-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 58 m² im 4. OG (ohne Lift)
- Außergewöhnlicher **Blick auf Salzach, Altstadt und Festung**
- Denkmalgeschütztes Altstadthaus, Dach und Fassade bereits saniert
- Sehr niedrige Betriebskosten

- Ideal als Stadtwohnung, Zweitwohnsitz, Festspieladresse oder Anlegerwohnung
- **Renovierungsbedürftig – optimale Basis für individuelle Modernisierungskonzepte**
- Klassisches „Pied-à-terre“ für Kultur- und Stadtliebhaber mit Sinn für historisches Ambiente

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 490.000,- **Verhandlungsbasis**

Die gesetzlichen Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Vertragserrichtung, Treuhandabwicklung etc.) erläutern wir Ihnen gerne transparent im persönlichen Gespräch – insbesondere auch für Interessenten aus Deutschland oder anderen EU-Staaten, die sich erstmals mit dem österreichischen System auseinandersetzen.

Sonstiges & Kontakt

Detaillierte Unterlagen (Grundriss, Energieausweis, weiterführende Objektinformationen) sowie zusätzliche Innenaufnahmen stellen wir auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Gerne besprechen wir mit Ihnen:

- mögliche **Sanierungsszenarien** (von „softem Facelift“ bis zur umfassenderen Modernisierung),
- Nutzungskonzepte (Eigennutzung vs. Vermietung / Anlegerwohnung in Salzburg),
- sowie Rendite- und Haltestrategien.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses **Altbaujuwel in der Salzburger Altstadt** im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins präsentieren zu dürfen.

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