

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



Bild vom Rudolfkai mit eingezeichneter Wohnung

**Objektnummer: 672**

**Eine Immobilie von Immotrust**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1608
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	57,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	57,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 144,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,03
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



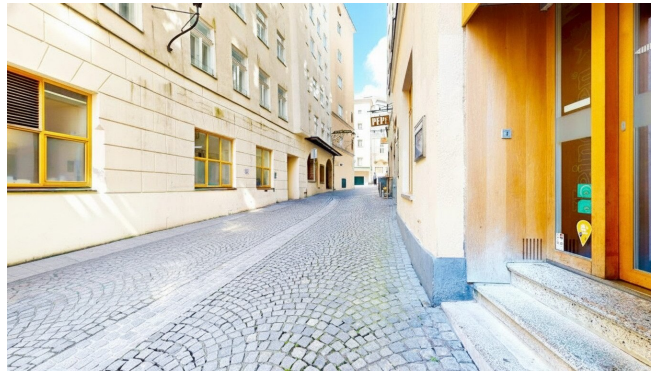
**Ing. Günther Haber**

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co







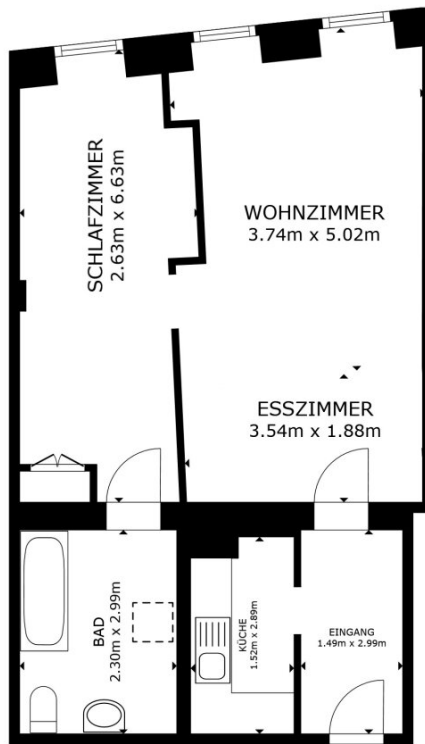












# STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 57,8 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 57,8 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR





## Objektbeschreibung

Diese ca. 58 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>):

- 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 m<sup>2</sup>
- Baujahr Haus: 1608 (denkmalgeschützter Altbau)
- 4. 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. **€ 161,15 / Monat** 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 m<sup>2</sup> im 4. OG (ohne Lift)
- Außergewöhnlicher **Blick auf Salzach, Altstadt und Festung**



- Denkmalgeschütztes Altstadtthaus, 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