

**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

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 5020 Salzburg                     |
| Baujahr:                      | 1608                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Möbliert:                     | Voll                              |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 57,80 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 57,80 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2,50                              |
| Bäder:                        | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 144,00 kWh / m <sup>2</sup> * 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

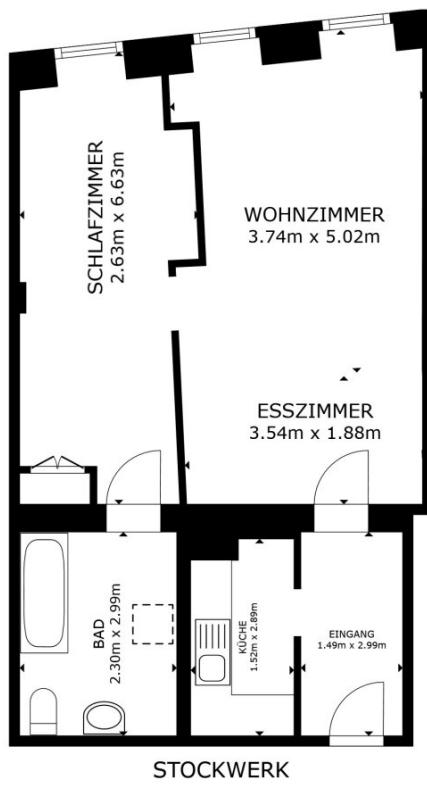












BRUTOINNENRAUM  
STOCKWERK 57.8 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 57.8 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR



# 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 Vorräum / 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 Immobilientreuhänder GmbH
- Betriebskosten: aktuell nur ca. **€ 161,15 / Monat** lt. Hausverwaltung

Die Kombination aus **Toplage, niedrigen laufenden Kosten** und klar umrissemem 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 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, Eintragsgebühr, 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