

## **"AIGEN - Sanierungsbedürftiger Altbestand in bester Lage"**



Ansicht - Sanierungsbedürftiger Altbestand in bester Lage Kauf Aigen Salzburg

**Objektnummer: 103**

**Eine Immobilie von MIA Real Estate**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5026 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	230,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	230,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	63,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	1.590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 Garage. Die ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten ausreichend Platz für eine junge Familie, die sich vergrößern möchte. Das Haus besticht durch seine funktionelle Raumaufteilung über drei Etagen.

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 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.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap