

**Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger  
Wohnlage nahe der Stadt Salzburg**



**Objektnummer: 1829/62**

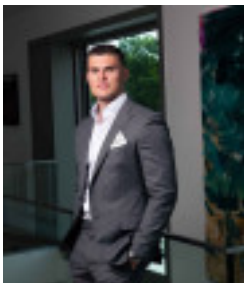
**Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5412 Puch bei Hallein
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	166,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	309,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	4,23
<b>Kaufpreis:</b>	635.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Konzessionierter Immobilienmakler Niklas Wetzl

EM Invest & Trading GmbH  
Dr. Franz Rehl Platz 4, Top 55  
5020 Salzburg

T +43 (0)676 6452727

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











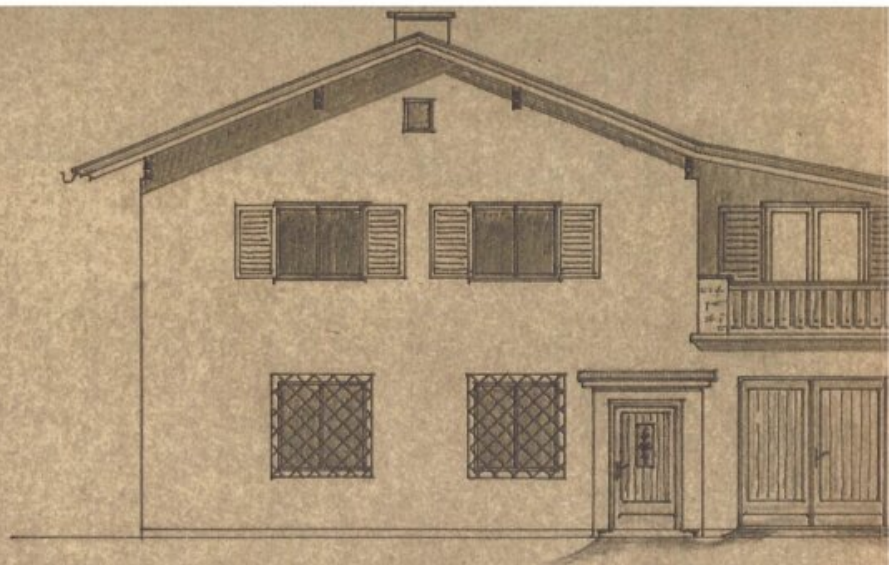




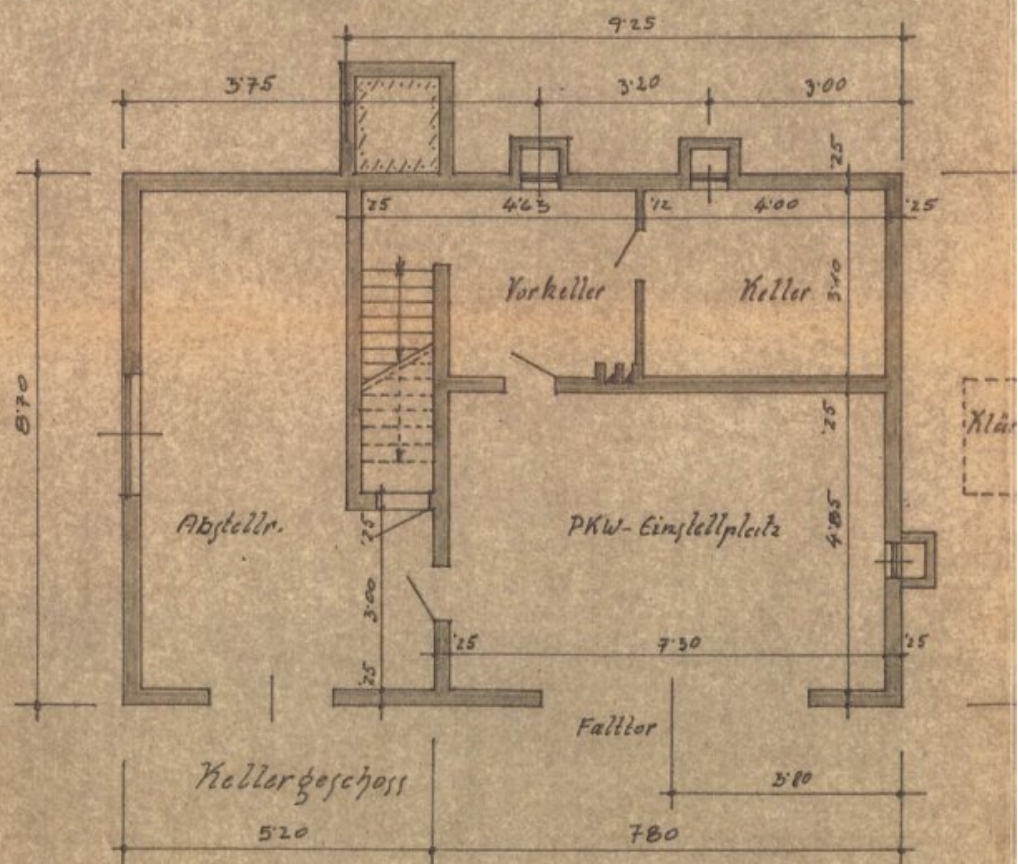




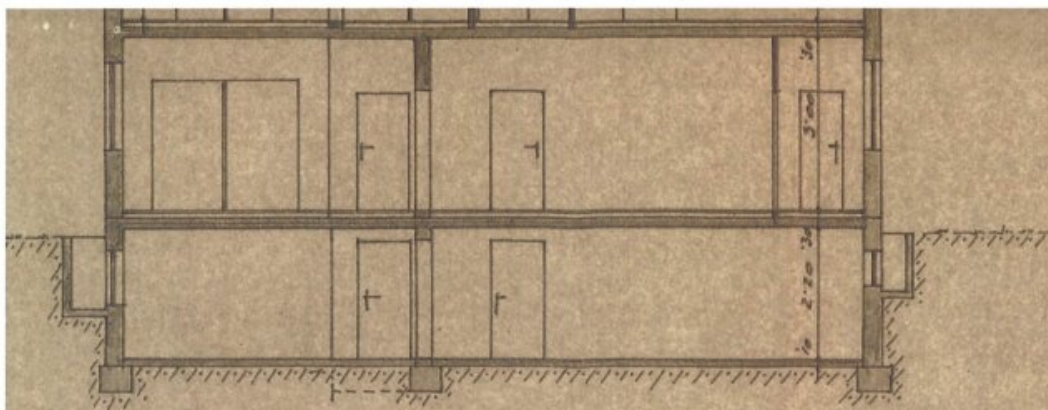




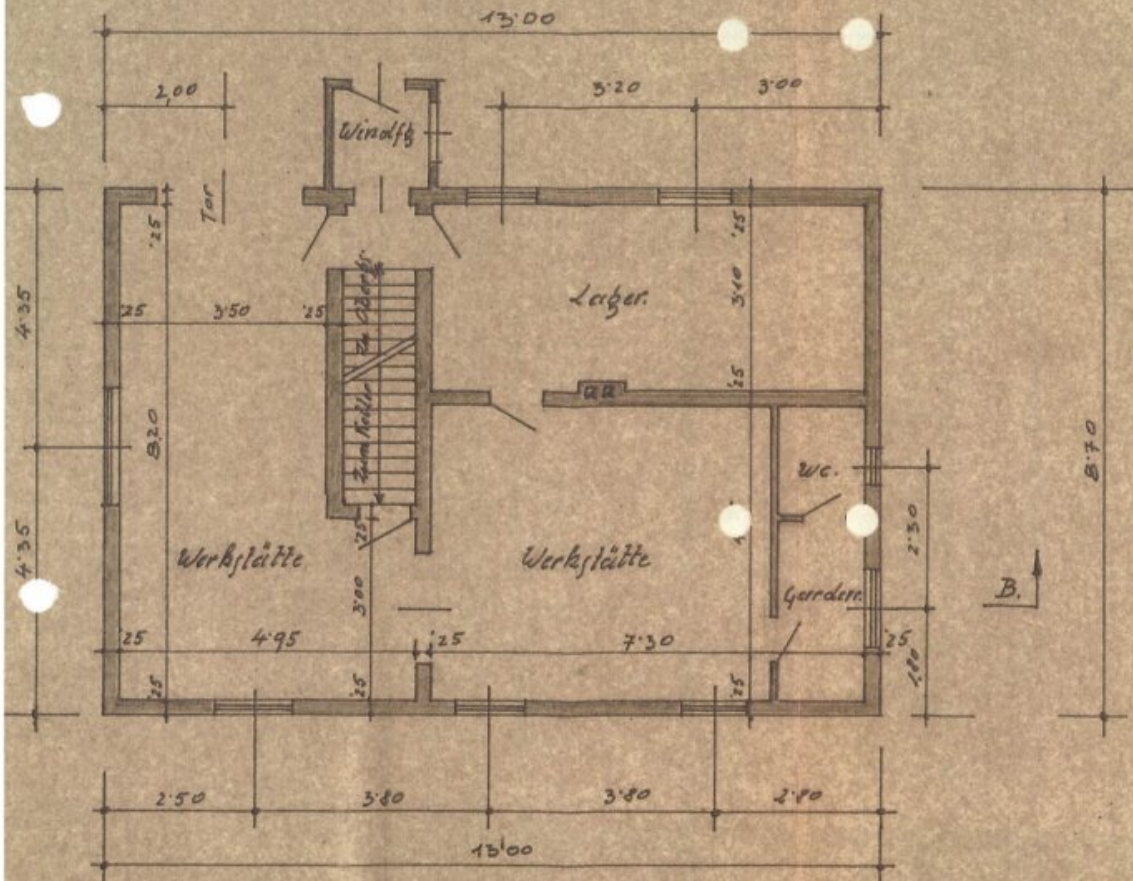
Ost-Ansicht







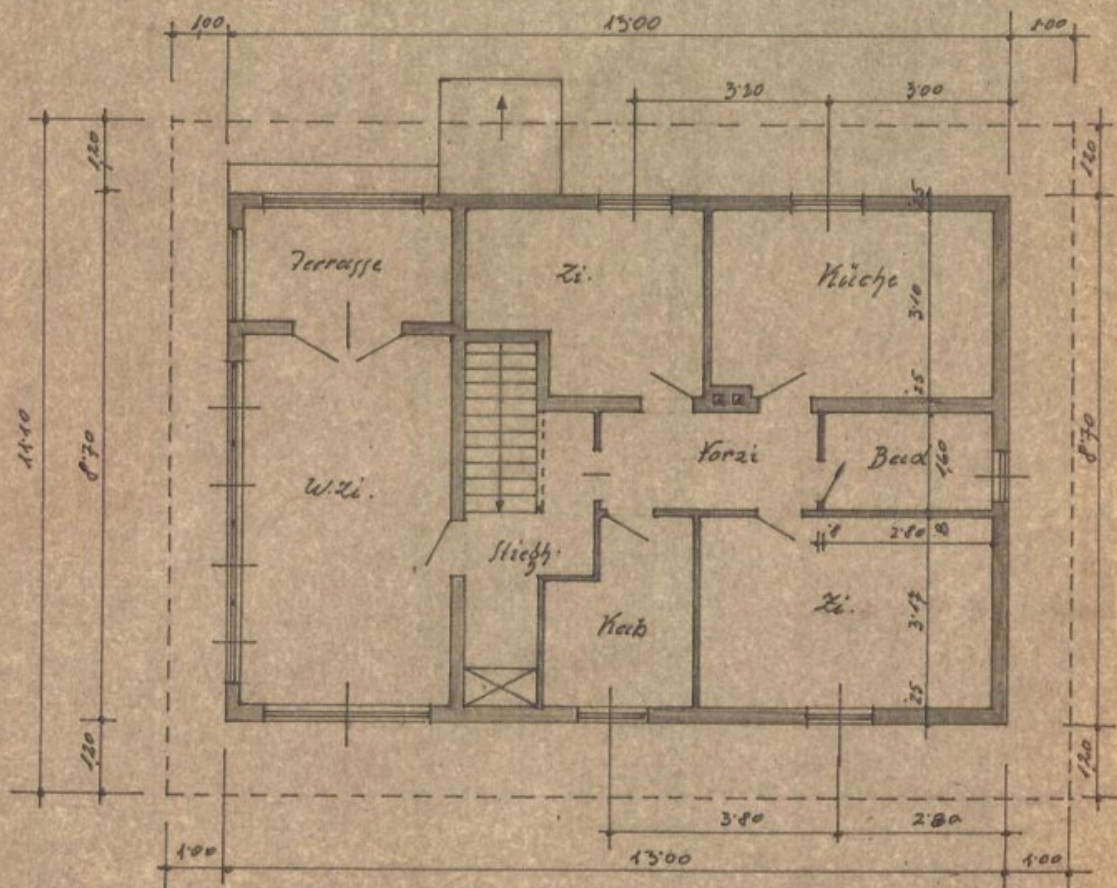
Schnitt = A-B



Erdgeschoss

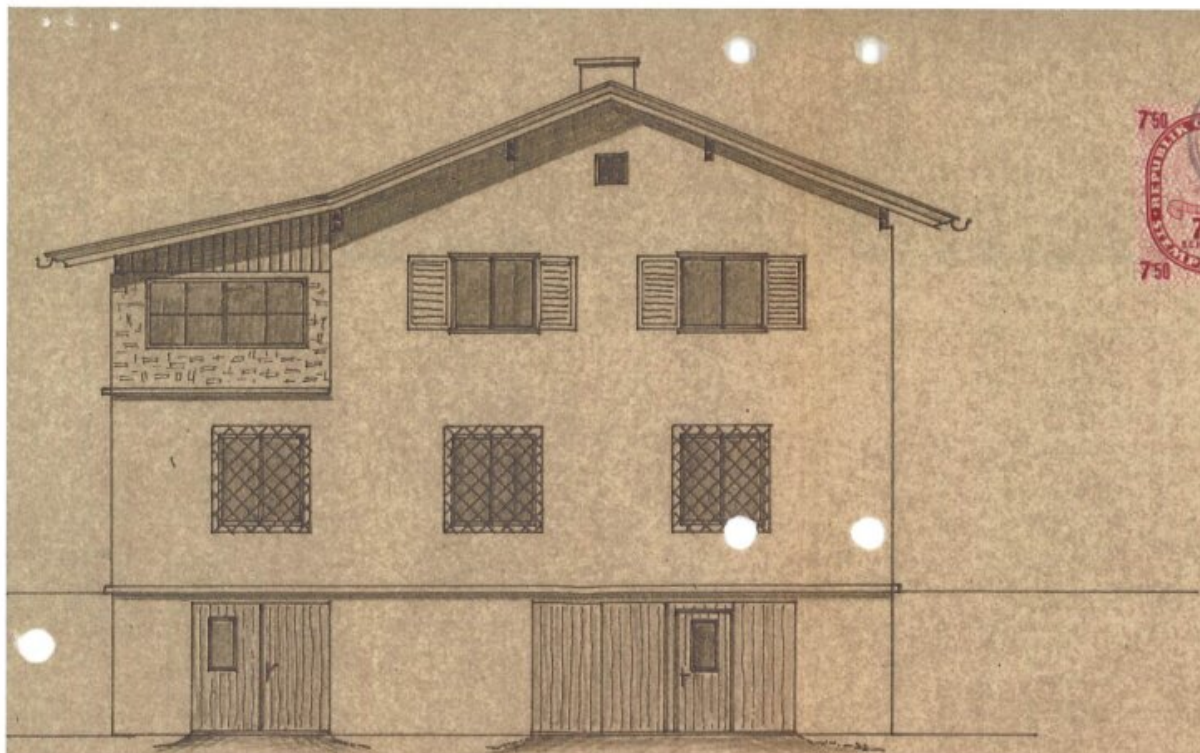
Beauführer:



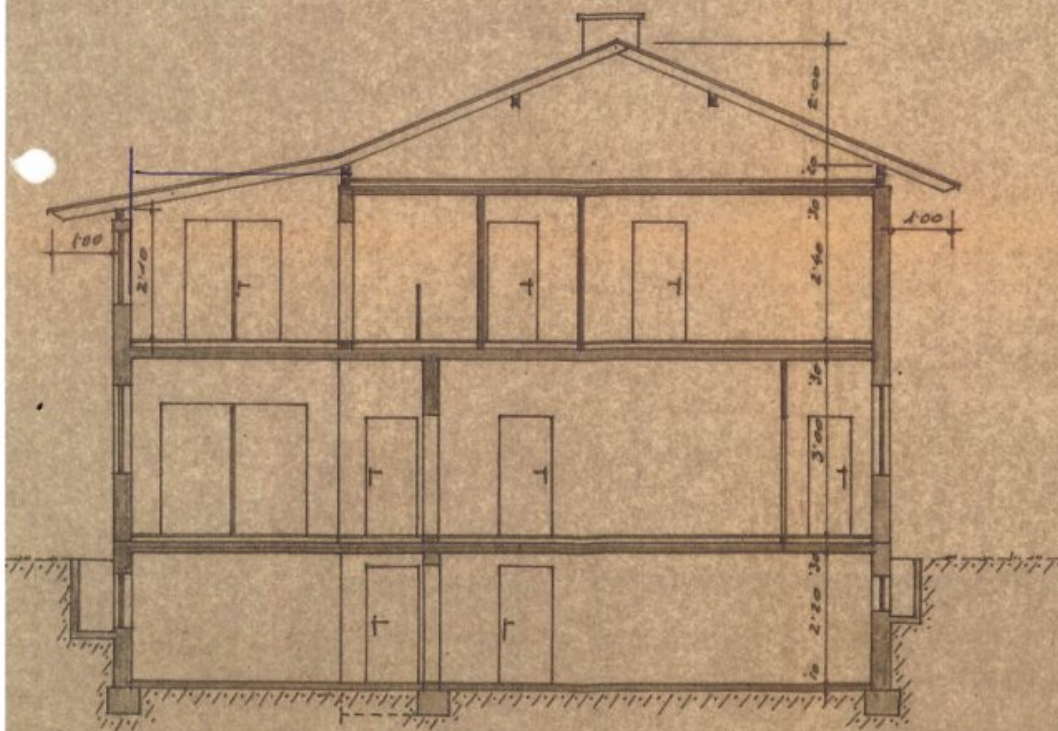


Beinherr: Gesell  
Jepel





West-Ansicht



Schnitt = A-B

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Immobilienangebot richtet sich an alle, die den Wert eines großzügigen Grundstücks in sonniger Lage zu schätzen wissen und zugleich ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten oder umbauen möchten. Auf einem sonnigen Grundstück mit ca. 572 qm in ruhiger Wohnlage von Puch bei Hallein befindet sich das sanierungs- bedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960. Das Bestandsgebäude umfasst ca. 166 qm Nutzfläche und ist in solider Bauweise errichtet, benötigt jedoch eine umfassende Sanierung. Ob eine stilvolle Modernisierung des bestehenden Hauses mit viel Charme und Charakter oder eine großzügige Neugestaltung des Gartens – hier können neue Eigentümer ihre eigenen Wohnideen verwirklichen.

Dank der guten Lage mit schneller Anbindung an Hallein und Salzburg eignet sich die Liegenschaft sowohl für Familien mit Platzbedarf als auch für Menschen, die ein Refugium mit Garten in ruhiger Umgebung suchen. Dieses Angebot vereint Bestand und Potenzial: ein Grundstück in gefragter Lage, verbunden mit einem sanierungsbedürftigen Haus, das neuen Eigentümern viel Raum für Kreativität und persönliche Gestaltung eröffnet.

Highlights auf einen Blick

- Sonniges, großzügiges Grundstück mit ca. 572 m<sup>2</sup> in ruhiger Wohnlage
- Einfamilienhaus (Baujahr ca. 1960) mit ca. 166 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Solide Substanz – ideal für eine umfassen- de Sanierung oder Modernisierung
- Viel Platz für individuelle Wohnideen und Gartengestaltung
- Attraktive Lage mit sehr guter Erreichbar- keit von Hallein und Salzburg
- Seltene Gelegenheit in nachgefragter Wohnregion

**Besonderes Extra:** Im Kaufpreis enthalten ist eine behördlich genehmigte Umplanung Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und Tiefgarage. Diese Option eröffnet Bauträgern und Investoren die Möglichkeit, ohne langwierige Einreichphasen sofort mit einem Projekt zu star- ten – ein klarer Vorteil in einer stark nachgefrag- ten Wohnregion.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.500m



Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap