

**KAIMOMENT.salzach.SANIERUNG |
3-Zimmer-Sanierungswohnung am Makartkai | Loggia &
Aufzug**



Loggia mit Ausblick

Objektnummer: 6798/374

Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1963
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	66,03 m ²
Nutzfläche:	70,39 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	268.000,00 €
Betriebskosten:	158,34 €
Heizkosten:	42,00 €
USt.:	24,23 €
Provisionsangabe:	

9.648,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. David Schnitzhofer

Schnitzhofer Immobilien GmbH
Süßmayerstraße 28
5020 Salzburg















Objektbeschreibung

Wertstabile Lage am Makartkai | 3-Zimmer-Wohnung zum Sanieren - mit Salzachblick-Loggia

In ruhiger, zentraler Lage am Makartkai in der Salzburger Katastralgemeinde Itzling befindet sich diese 3-Zimmer-Wohnung mit einer Ost-Loggia. Die Wohnung im 2. Obergeschoss ist über einen Aufzug erreichbar und liegt in einem gepflegten Mehrparteienhaus. Auf rund 66 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine ideale Basis für Eigennutzer oder Anleger, die eine sanierungsbedürftige Immobilie suchen. Beim Betreten der Wohnung erschließt ein Gang die drei Wohnräume. Die Räume sind aktuell durch Türen und Durchgänge miteinander verbunden und haben jeweils ein großes Doppelflügelfenster Richtung Osten. Dadurch ist jeder Wohnraum hell mit Tageslicht ausgeleuchtet. Die Loggia ist aktuell über die Küche erreichbar und überzeugt nicht nur durch Schutz vor Witterung sondern auch durch die wunderbare Aussicht auf die Salzach und den Gaisberg. Vom Gang aus erreichbar, befindet sich ein Badezimmer mit Badewanne und getrennt davon eine Toilette. Beide Räume haben Fenster zu einem innenliegenden Atrium/Lüftungsschacht. Eine Nische mit Einbauschränk dient im Gang als ordentliche Garderobe.

Dank der Zwischenwände in der Wohnung und den drei hellen Räumen lassen sich im Zuge der Sanierung neue Räume und Nutzungen schaffen, beispielsweise:

- Drei Zimmer: Küche-Wohn-Ess-Zimmer, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer/Büro.
- WG-Wohnung: In der Mitte eine Wohnküche & Essplatz als Gemeinschaftsraum und nördlich bzw. südlich davon jeweils ein privates Zimmer. Der Gang verbindet alle Wohnräume und das Badezimmer.
- Zwei Zimmer: Ein Wohnzimmer mit anschließender Küche, ein Schlafzimmer.

Die Wohnung ist mit doppelverglasten Kunststofffenstern von Internorm ausgestattet, im Schlafzimmer gibt es ein Außenrollo. Laut Energieausweis ist die Fassade mit einer Wärmedämmung versehen. Die allgemeine Elektroinstallation im Gebäude wurde 2025 erneuert (in der Wohnung nicht). Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärmeanschluss über Heizkörper. Das Warmwasser wird mit einem Boiler im Badezimmer erzeugt. Im Haus steht ein allgemeiner Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Highlights

- Sonnige Loggia direkt an der Salzach
- Unverbaubarer, freier Blick
- Aufzug im Haus
- Allgemeine PKW-Stellplätze vorhanden
- Allgemeine Elektroinstallation wurde 2025 erneuert
- Begehrte Wohnlage am Salzach-Kai

Sie möchten sich Ihre neue Wohnung selber gestalten?

Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Team Schnitzhofer

Rechtlicher Hinweis

Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenen Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass an der Wohnung Sanierungsbedarf besteht und die aktuelle Wohnungsaufteilung nicht dem Einreichplan sowie dem Nutzwertgutachten entspricht. Der Einrichtungsvorschlag wurde mit KI generiert.

Noch nicht das Passende gefunden?

Kein Grund zur Sorge – **Willkommen beim Schnitzhofer. Secret. Service.**

Mit unserem diskreten Suchservice erhalten Sie Zugang zu **ausgewählten Off-Market-Immobilien** und werden über neue, passende Objekte **exklusiv vor allen anderen** informiert.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

[Suchagent anlegen](https://schnittzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://schnittzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap