# Maisonette in Biedermeier-Villa




Maisonette

## Objektnummer: 513/2997

## Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Maisonette |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5020 Salzburg |
| **Baujahr:** | 1560 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 143,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 95,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,41 |
| **Kaufpreis:** | 750.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 290,40 € |
| **Heizkosten:** | 286,50 € |
| **Sonstige Kosten:** | 160,08 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Dr. Berndt KRETSCHMER**

Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH
Joseph-Messner-Straße 8-14
5020 Salzburg

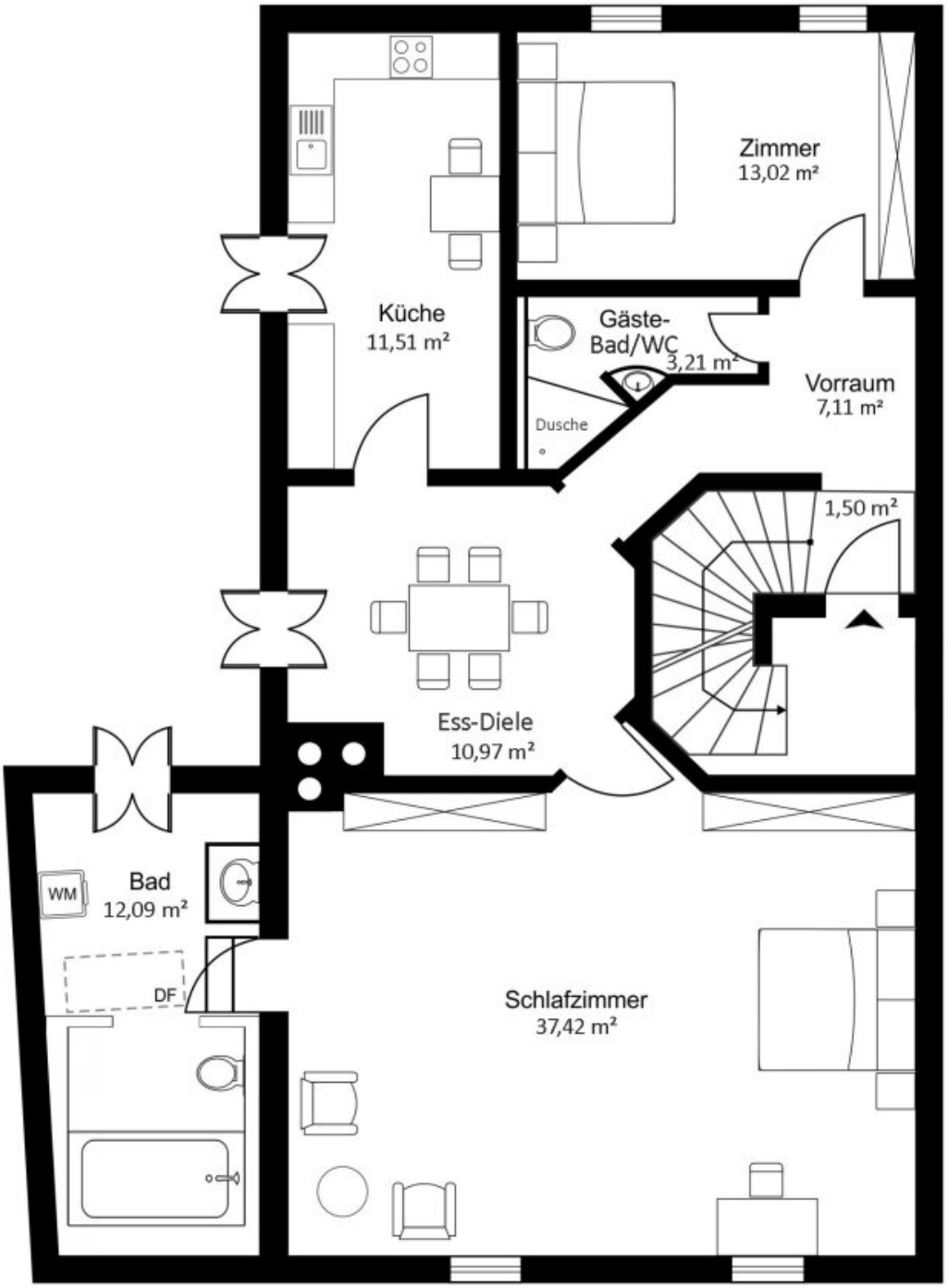


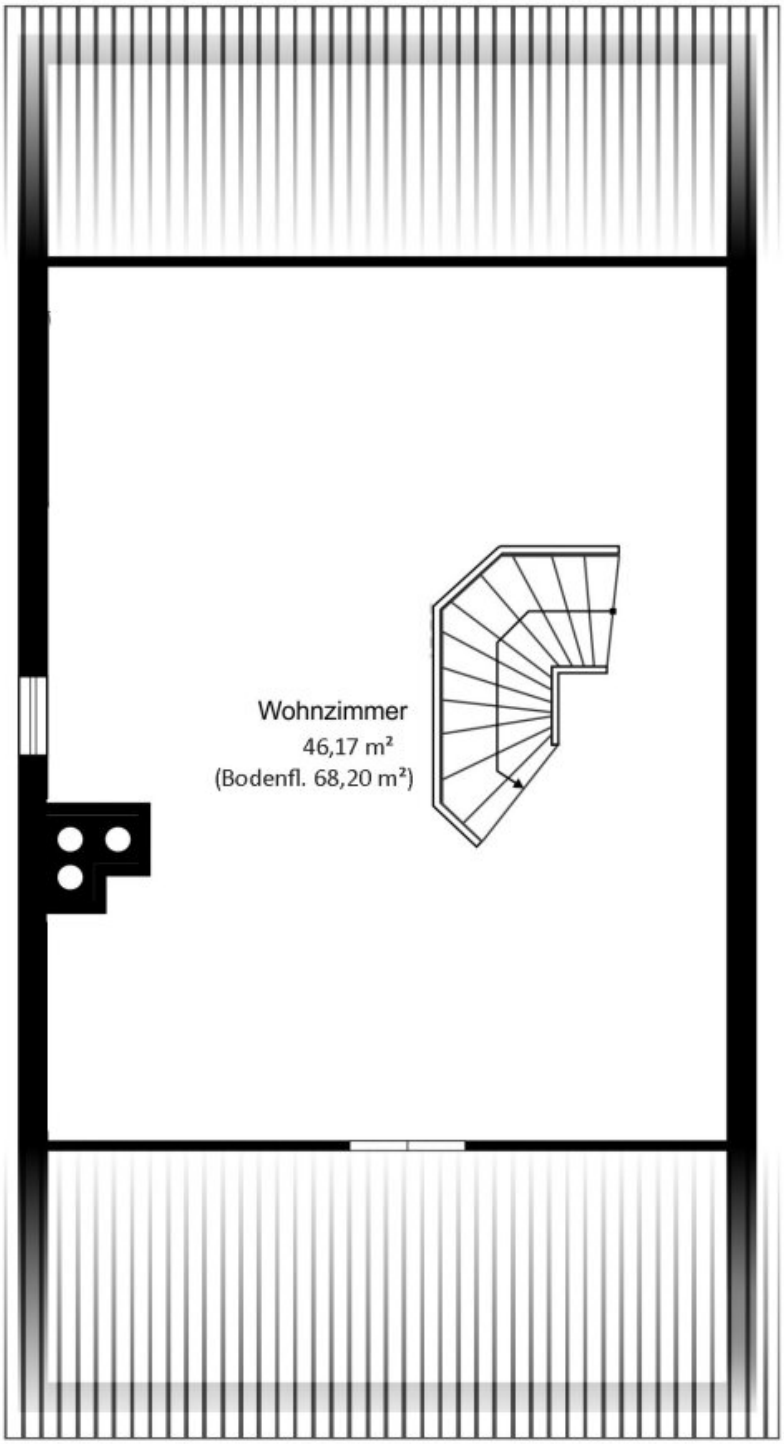









Zimmer
13,02 m²
Küche
11,51 m²
Gäste-
Bad/WC
3,21 m²
Vorraum
7,11 m²
Dusche
1,50 m²
Ess-Diele
10,97 m²
WM
Bad
12,09 m²
DF
Schlafzimmer
37,42 m²


Wohnzimmer
46,17 m²
(Bodenfl. 68,20 m²)

# Objektbeschreibung

Das historische ‚Wachszieherhaus', auch ‚Weberhaus' genannt, liegt im beliebten Salzburger Stadtteil Riedenburg nächst dem Mönchsberg und dem Neutor, der Verbindung in den Festspielbezirk und die Altstadt. Die weitgehend verkehrsfreie und sonnige Lage besticht durch ihre Fußläufigkeit in die Salzburger Altstadt.

Das villenartige Gebäude ist mit seiner biedermeierlichen Fassade und den historischen Gewölben eines der ältesten Bauten (ca. 1560) im Stadtteil. Von der Stadt Salzburg wurde es als besonderes wirtschaftsgeschichtliches Denkmal deklariert.

2005 von einem bekannten Kunstmäzen mit großem Aufwand und Feingefühl für die Substanz generalsaniert, wurde es in 3 charmante Wohnungen mit moderner Infrastruktur adaptiert. Die gegenständliche Maisonette-Wohnung mit Eingang im ersten Stock erstreckt sich über 2 Ebenen, Küche und Bad sind vollständig ausgestattet. Neben dem großen atelierartigen Wohnzimmer auf der Dachgeschossebene verfügt die Wohnung über ein großes Schlafzimmer mit großem Badezimmer mit WC sowie ein kleineres Schlaf- od. Gästezimmer mit eigenem Duschbad/ WC, das sich auch als Home-Office eignet.

Die Wohnung verfügt über keine direkt begehbare Freifläche, dem Haus südseitig vorgelagert besteht ein terrassenartiger Zugangsbereich, der im Allgemeineigentum steht. Nur wenige Schritte davon entfernt befindet sich das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil, das tagesbelichtet und trocken ist und über einen eigenen Stromanschluss verfügt.

Ein Bezug der Wohnung ist kurzfristig möglich.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.