

Ein Platz für Visionäre - Work & Live unter einem Dach!



Objektnummer: 506/1657

Eine Immobilie von A. Pilz Immobilien und Bauträger GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1971
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	452,00 m ²
Gesamtfläche:	452,00 m ²
Lagerfläche:	83,00 m ²
Bürofläche:	100,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Keller:	93,00 m ²
Heizwärmebedarf:	131,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,88
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

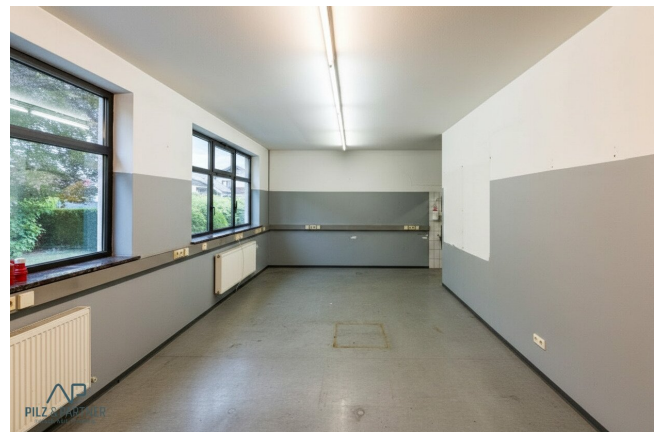
Ihr Ansprechpartner



Manfred Holzer



Mitglied des
immobilienring.at



Wir haben nicht nur die **richtige Immobilie**,
sondern auch die **passende Finanzierung**.

- Keine 20 % Mindest-Eigenmittel
- Seriöses Kreditinstitut
- Keine Bearbeitungs- und
Kontoführungsgebühren
- Fixzinsen auf 10 Jahre



 **PILZ & PARTNER**
mensch. wert. immobilie.
PILZ & PARTNER
mensch. wert. immobilie.

Objektbeschreibung

Nach Jahrzehnten als erfolgreicher Familienbetrieb sucht dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus (Baujahr 1970/90er) nach einem Generationenwechsel einen neuen Eigentümer mit Visionen.

Die Highlights im Überblick:

- **EG – Ihr Business-Standort (ca. 182 m²):** Repräsentative, lichtdurchflutete Verkaufsfläche mit über 3 m Raumhöhe. Ideal für Dienstleister, Handel oder Handwerk (inkl. Werkstatt und großem Tor), Garagen und Kundenparkplätzen vor dem Haus.
- **OG – Ihr Wohntraum (ca. 94 m²):** Sonnenhelle 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Wohn-Essbereich. Absolutes Highlight ist die XXL-Dachterrasse – südseitig, nicht einsehbar und mit Blick ins Grüne und alte Baumbestände.
- **Lage & Infrastruktur:** Top-Sichtlage in der Kendlersiedlung. Autobahnanschluss, Radwege und Bushaltestelle direkt vor der Tür. Beste Nahversorgung.

Investition in die Zukunft: Das Objekt ist in einigen Bereichen sanierungsbedürftig (u. a. Dach, Fassade, Setzungsrisse Garage). Nutzen Sie diese Chance zur individuellen Neugestaltung in einer der wertstabilen Lagen Salzburgs.

Fazit: Eine seltene Gelegenheit für all jene, die Sichtlage fürs Geschäft mit hoher privater Lebensqualität verbinden wollen.

Auf Ihre Anfrage erhalten Sie unmittelbar und ohne Wartezeit ein Exposé mit weiteren Fotos, Plan und allen Detailinformationen zugesandt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



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.