Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Salzburg- Aigen – direkt am Grünland mit bewilligtem Doppelhausprojekt



Objektnummer: 1829/102

Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5026 Salzburg
Baujahr:	1952
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	176,00 m²
Heizwärmebedarf:	219,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,12
Kaufpreis:	990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Laura Tockner

EM Invest Real Estate GmbH
Dr.-Franz-Rehrl-Platz 4 Top 55
5020 Salzburg

T +43 660 2525735
H +436602525735

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















Objektbeschreibung

In attraktiver Lage im begehrten Salzburger Stadtteil Aigen - **direkt angrezend am Grünland in Salzachnähe** - präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1952 als interessante Gelegenheit für Investoren, Entwickler oder Käufer mit Blick für Substanz und Potenzial. Die Liegenschaft wurde bereits einer kleineren Sanierung unterzogen, befindet sich insgesamt jedoch in einem Zustand, der nun eine umfassende Sanierung erforderlich macht.

Das Gebäude umfasst derzeit **drei eigenständige Wohneinheiten**, die aktuell über Elektroheizkörper beheizt werden. Diese Ausgangssituation eröffnet im Zuge der Sanierung vielfältige Möglichkeiten zur technischen und energetischen Neuausrichtung, um den heutigen Wohn- und Effizienzstandards gerecht zu werden. Gerade darin liegt der besondere Reiz dieser Immobilie: Das Bestandsobjekt bietet eine solide Grundlage, um durch eine zeitgemäße Revitalisierung neuen Wohnraum mit Charakter zu schaffen. Die bestehende Struktur eröffnet vielseitige Möglichkeiten für eine Neugestaltung und Aufwertung, sei es zur langfristigen Bestandshaltung, zur Vermietung oder für einen späteren Abverkauf einzelner Einheiten.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Lage: Die Liegenschaft überzeugt mit einem traumhaften Blick ins Grüne sowie der unmittelbaren Nähe zur Salzach – der Kai ist in wenigen Schritten erreichbar. Diese Kombination aus Natur, Ruhe und gleichzeitig ausgezeichneter Infrastruktur macht den Standort besonders attraktiv.

Das Haus vermittelt bereits heute den Charme der 1950er-Jahre, verlangt jedoch nach einer umfassenden technischen und gestalterischen Erneuerung, um modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Für Käufer, die das Potenzial von Bestandsimmobilien erkennen und gezielt entwickeln möchten, bietet diese Liegenschaft eine spannende Ausgangsbasis.

Anmerkung: Zwischen der gegenständlichen Liegenschaft und dem Grundstück Nr. 640/100 besteht ein wechselseitiges Geh- und Fahrtrecht. Beide Liegenschaften sind berechtigt, die Zufahrtsstraße sowie die jeweils andere Liegenschaft im Rahmen dieses Servituts zu begehen und zu befahren.

Ein **besonderer Mehrwert** dieser Liegenschaft liegt in einem bereits bewilligten Doppelhausprojekt, das vom Erwerber übernommen werden kann. Die bestehende Genehmigung ermöglicht eine erhebliche Zeitersparnis in der Projektentwicklung und schafft optimale Voraussetzungen für eine zeitnahe Realisierung.

Highlights auf einen Blick

- Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1952 mit 3 Wohneinheiten

- Mietverträge bis 31.10.2026

- Baubewilligtes Doppelhausprojekt
- Aktuell umfassend sanierungsbedürftig
- Angrenzend ans Grünland
- Traumhafter Blick ins Grüne
- Salzach/Ignaz-Rieder-Kai in wenigen Schritten erreichbar - Toplage Salzburg-Aigen
- GFZ 0,6

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m

Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap