

**Einzigartiges Grundstück mit sanierungsbedürftiges
Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Salzburg-
Aigen – direkt am Grünland mit bewilligtem
Doppelhausprojekt**



Objektnummer: 1829/112

Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5026 Salzburg
Baujahr:	1952
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	176,00 m ²
Heizwärmebedarf:	219,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,12
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

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 +43 676 6452727

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







Objektbeschreibung

In attraktiver Lage im begehrten Salzburger Stadtteil Aigen - **direkt angrenzend 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 Fahrrecht. 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

Klinik <500m

Krankenhaus <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
Polizei <1.500m
Post <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap