# Modernes Wohn- und Bürohaus in Salzburg Süd



**Objektnummer: 536/2231**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5020 Salzburg |
| **Baujahr:** | 2003 |
| **Wohnfläche:** | 735,00 m² |
| **Zimmer:** | 7 |
| **Bäder:** | 3 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 5 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 90,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,33 |
| **Kaufpreis:** | 2.980.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Tom Frenner**

Diana Aigner Immobilien e.U.
Neutorstrasse 19
5020 Salzburg

T +43 664 214 80 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







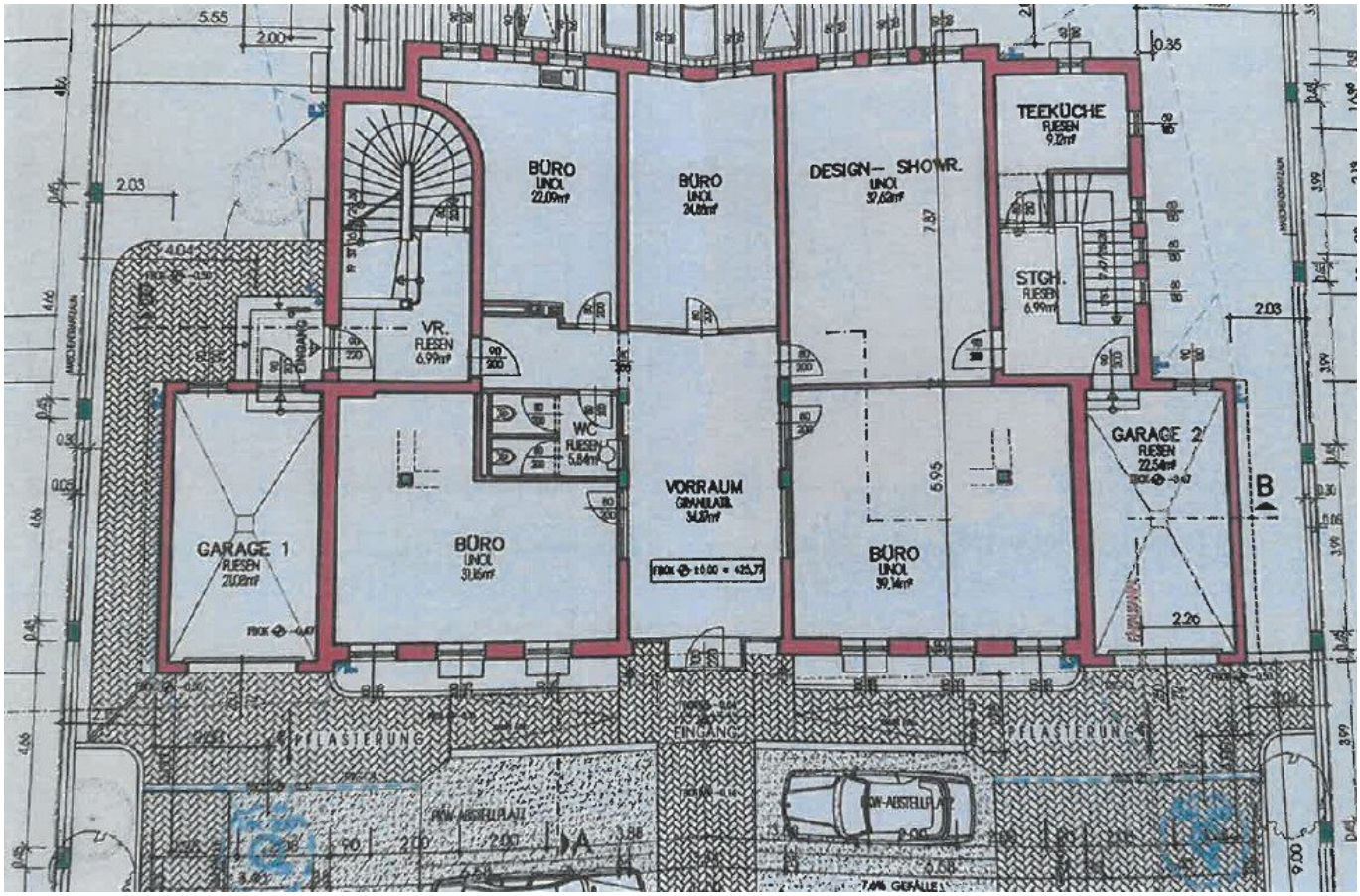


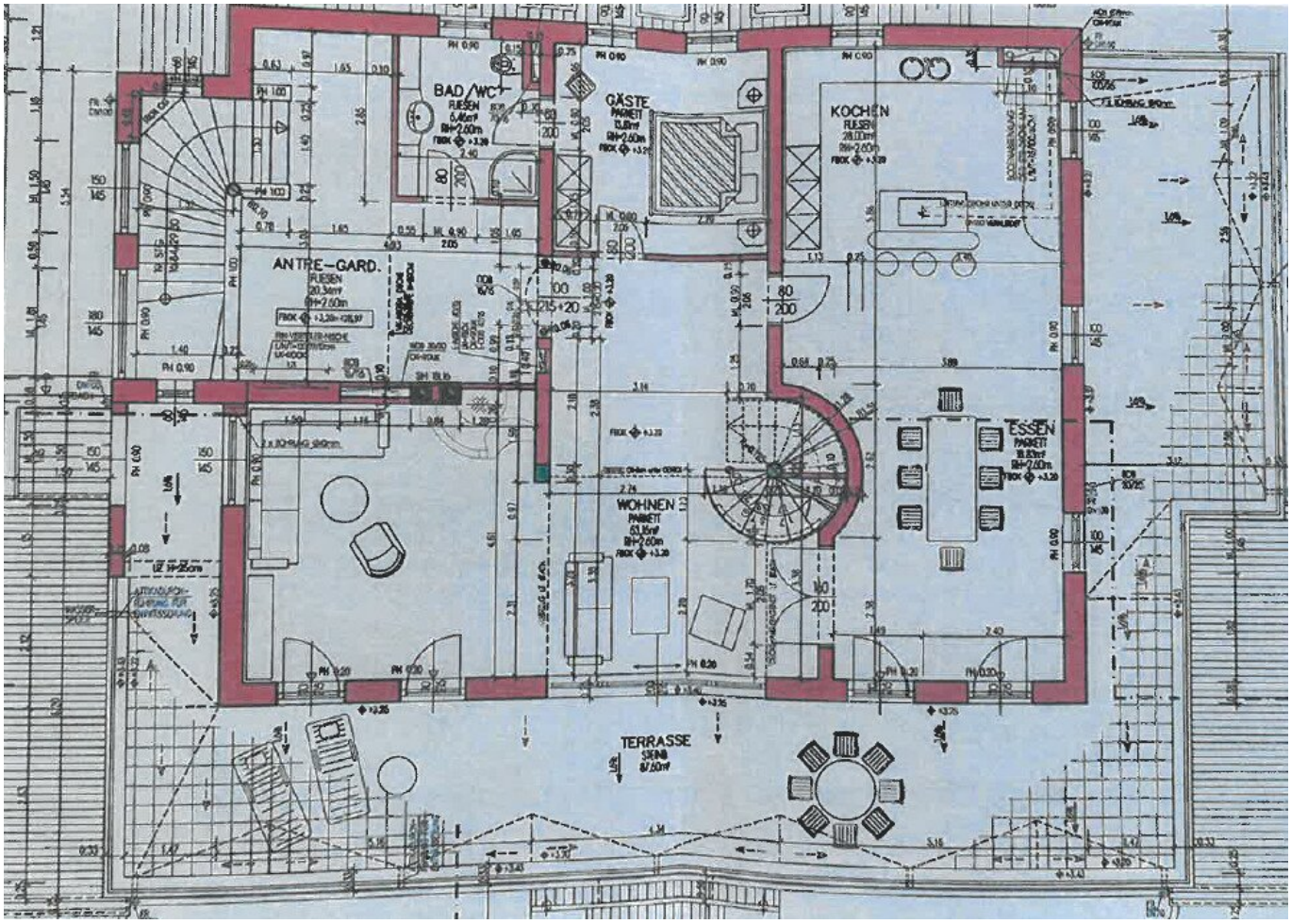


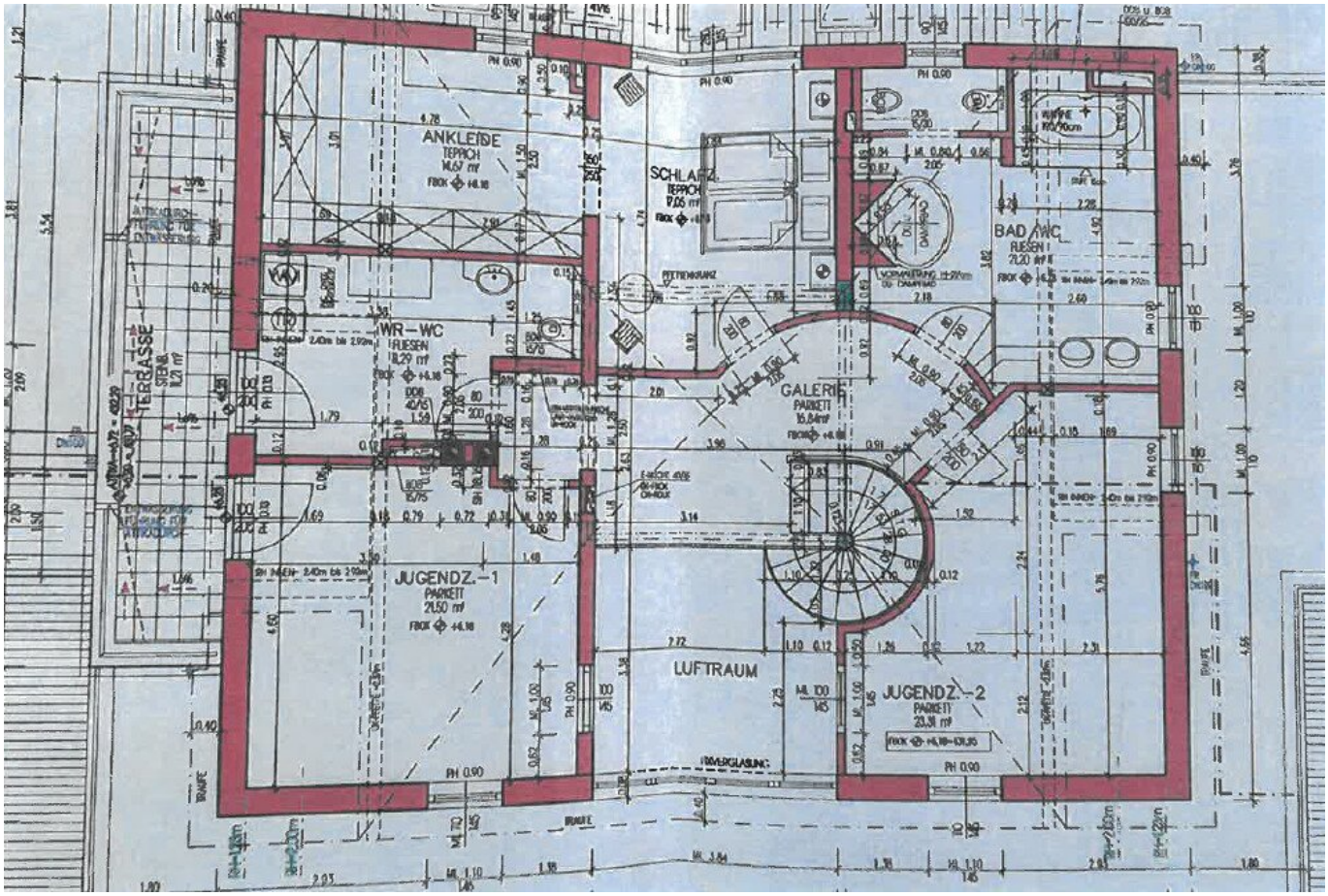


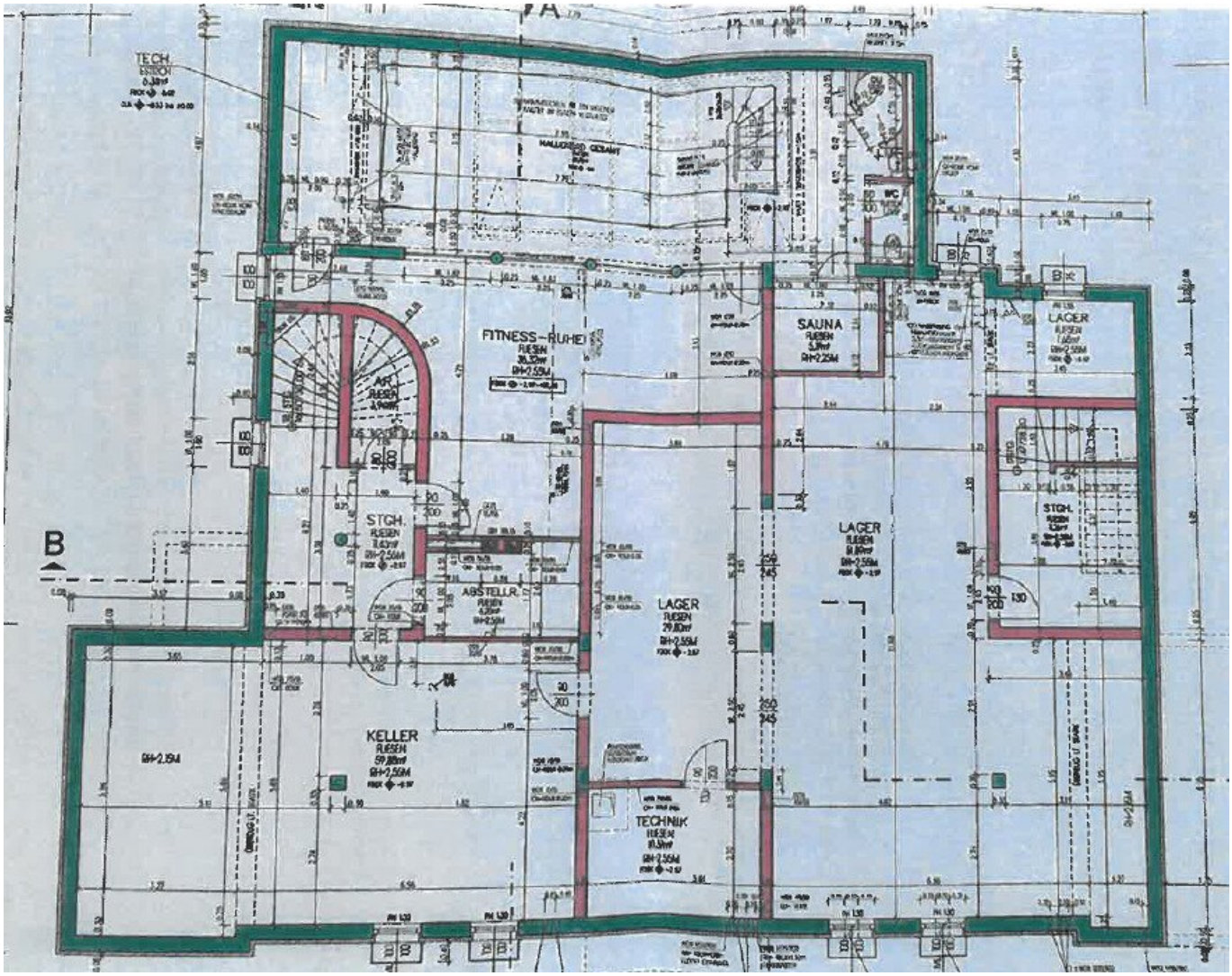





BÜRO
BÜRO
DESIGN-- SHOWR.
TEEKÜCHE
STGH.
VR.
WC
VORRAUM
BÜRO
BÜRO
GARAGE 1
GARAGE 2
B
PFLASTERUNG
EINGANG
PFLASTERUNG
A


BAD/WC
GÄSTE
KOCHEN
ANTRE-GARD.
ESSEN
WOHNEN
TERRASSE


ANKLEIDE
SCHLAFZ.
BAD / WC
WR – WC
GALERIE
JUGENDZ.–1
LUFTRAUM
JUGENDZ.–2
TERRASSE


TECH.
FITNESS-RUHE
SAUNA
LAGER
STGH.
ABSTELLR.
LAGER
KELLER
TECHNIK
B

# Objektbeschreibung

Dieses moderne Wohn- und Bürohaus in bester Infrastrukturlage in Salzburg-Süd bietet eine einzigartige Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten stilvoll unter ein Dach zu bringen. Auf insgesamt 735 m² Gesamtnutzfläche erwarten Sie ein exklusiver Businessbereich mit Foyer und fünf großen Büroräumen, eine elegante, großzügige Maisonette-Wohnung mit Hauscharakter sowie ein Wellnessbereich samt Fitnessraum, Pool und Sauna.

Eckdaten & Ausstattung:

- Nutzfläche: ca. 735 m²
- Grundstück: ca. 922 m²
- Massivbauweise mit 5 cm Ziegeln
- Einbruchsichere 3-fach Fenster inkl. Lüftungsschächten, elektrische Jalousien
- Zentralstaubsaugeranlage
- Offener Kaminofen im Wohnbereich
- Wintergarten
- 2 große Sonnenterrassen
- Fußbodenheizung mit Klimaregulierung (Kaltwasserdurchlauf)
- Zentrale Wärmeversorgung mittels Wasserwärmepumpe
- 2 Garagen + 6 Außenstellplätze

- Garten mit Obstbaumbestand und Weinreben

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

- Businessbereich mit einladendem Foyer, 5 großzügigen Büroräumen, Teeküche, 2 WCs
- Hochwertig ausgeführte Keller- und Lagerräume im UG, über den Businessbereich begehbar

Ober- und Dachgeschoß:

- Großzügige Maisonette-Wohnung mit Hauscharakter:
- Weitläufige Living Area
- Hochwertige Markenküche und angrenzender Essbereich
- 4 Schlafzimmer, Ankleide
- Badezimmer mit Wellnessdusche, Wanne, Bidet und WC
- Zusätzliches Duschbad mit WC

- Großer Wirtschaftsraum mit WC

Untergeschoß:

- Mit Fenstern
- Klimaanlage
- Hallenbadbereich mit Pool (Gegenstromanlage, kann auch mit Salzwasser betrieben werden), Sauna, Infrarotkabine, Fitnessraum, Dusche und WC

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <6.000m

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.