

# **Dachgeschosswohnung mit Festungsblick - Exklusive Gelegenheit in Bestlage Parsch**



**Objektnummer: 1829/132**

**Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,71 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	355.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Konzessionierter Immobilienmakler Niklas Wetzl**

EM Invest & Trading GmbH  
Dr. Franz Rehr Platz 4, Top 55  
5020 Salzburg

T +43 676 6452727

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





# Objektbeschreibung

## Wohnen über den Dächern von Parsch mit Blick auf die Festung Hohensalzburg

In einer der begehrtesten Wohnlagen Salzburgs gelangt diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit vielfältigem Entwicklungspotenzial zum Verkauf. Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Parsch und überzeugt durch ihre ruhige Lage, den wunderschönen Ausblick sowie ihre flexible Nutzungsmöglichkeit.

Die Dachgeschosswohnung besteht derzeit aus zwei getrennten Einheiten. Im Zuge einer Neuparifizierung wurden diese zu einer Gesamtnutzwohnfläche von ca. 61,78 m<sup>2</sup> zusammengefasst. Eine Einheit ist bereits in einem gepflegten Zustand bewohnbar, während die zweite Einheit saniert werden muss. Dadurch eröffnet sich die attraktive Möglichkeit, beide Bereiche zu einer modernen Dachgeschosswohnung zusammenzuführen und ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Bereits heute vermittelt die bewohnbare Einheit mit ihren Dachschrägen, dem gemütlichen Wohnbereich und den hellen Räumen ein angenehmes Wohngefühl. Besonders hervorzuheben ist der beeindruckende Blick auf die Festung Hohensalzburg sowie die umliegende Bergwelt, der dieser Immobilie einen besonderen Charme verleiht.

Ob als stilvolles Eigenheim oder als wertbeständige Investition – diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, Wohnraum in einer der gefragtesten Lagen Salzburgs individuell zu entwickeln.

### Highlights

- ca. 61,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Dachgeschosswohnung mit Festungsblick
- Derzeit zwei getrennte Einheiten - eine Einheit bereits bewohnbar - zweite Einheit sanierungsbedürftig
- Neu parifiziert zu einer Gesamteinheit
- Keller mit ca. 35 qm Nutzfläche

- Heizung: Gastherme
- Stellplätze öffentlich
- Herrlicher Ausblick auf die Festung Hohensalzburg und die umliegende Bergwelt
- Ruhige Wohnlage im beliebten Stadtteil Parsch
- Verfügbar ab November 2026

**Anmerkung:** Die im Dachgeschoss teilweise vorhandenen verminderten Raumhöhen beziehungsweise Dachschrägen wurden bei der Ermittlung des Kaufpreises bereits entsprechend berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte unter Bedachtnahme auf die eingeschränkte Nutzbarkeit einzelner Flächen sowie die daraus resultierenden Abschläge im Vergleich zu vollwertigen Wohnflächen mit regulärer Raumhöhe.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap