

## Stadthaus im Salzburger Stadtteil Itzling



Hausansicht

**Objektnummer: 549/711**

**Eine Immobilie von Trießnig & Schrotter**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 201,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,09
<b>Kaufpreis:</b>	675.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Franz Schrotter**

Trieißnig & Schrotter OG  
Itzlinger Hauptstrasse 91  
5020 Salzburg











RW: 428674/ HW: 298183

RW: 428716/ HW: 298183



RW: 428674/ HW: 298154

RW: 428716/ HW: 298154

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein teilsaniertes Stadthaus im Salzburger Stadtteil Itzling.

Die im Alleineigentum stehende Liegenschaft befindet sich in sonniger und ruhiger Lage umgeben von weiteren Ein- und Mehrfamilienhäusern. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Ärzte, Apotheken, Schulen, Lebensmittelgeschäfte oder Hauptbahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Eine Haltestelle der Stadtbuslinie Nr. 23 liegt in unmittelbarer Nähe.

Das annähernd rechteckige Grundstück weist eine Fläche von 284 m<sup>2</sup> auf.

Das teilsanierte Wohnhaus wurde ursprünglich im Jahr 1952 neu errichtet und seit dieser Zeit mehrfach aus- und umgebaut. Die aktuelle Sanierung ist zu 90% fertiggestellt.

Folgende Arbeiten wurden in den letzten Jahren, vorwiegend in den Jahren 2024 bis 2026 erledigt: Dachsanierung, Kanalerneuerung, neuer Kachelofen, Elektroinstallationen, Kaminsanierung, Kanalsanierung, Bäder, Fußböden, Innentüren, Fenster, Wasserinstallationen, Anschluss an das Fernwärmenetz der Salzburg AG.

Das kaufgegenständliche Wohnhaus weist eine Wohnnutzfläche von ca. 137 m<sup>2</sup> auf und untergliedert sich wie folgt:

DG: zwei Wohnräume, Küche, Badezimmer, Abstellraum, Flur

OG: zwei Wohnräume, eines davon mit kleiner Küche, Badezimmer, separates WC, Flur

EG: Diele/Windfang, großer Wohnraum mit Kachelofen, Küche, Badezimmer, separates WC, Flur

KG: kleiner Kellerraum, nur von außen zugänglich

Aussenbereich: Zufahrt, Einzelgarage, Garten

Die Betriebs- und Heizkosten betragen monatlich ca. € 350,-.

Kontaktieren Sie uns bitte bei näherem Interesse für weitere Informationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <5.000m

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.