

GEPFLEGTES STADTHAUS mit Qualität, Charme und vielen Möglichkeiten in Salzburg-Liefering.



Neue Lebensqualität - Herzlich willkommen!

Objektnummer: 86

Eine Immobilie von DollReal

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	153,86 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	100,23 m ²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	1.180.000,00 €
Betriebskosten:	56,00 €
Heizkosten:	50,00 €
USt.:	15,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Doll



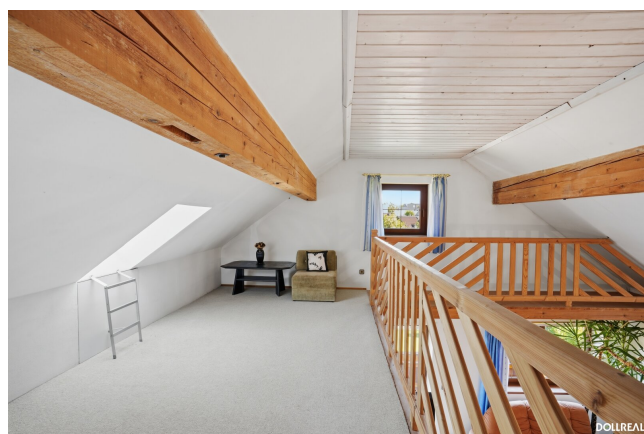














Objektbeschreibung

Stadthaus mit Sonne, Platz und Potenzial in attraktiver Salzburger Lage

Dieses gepflegte Stadthaus vereint **Wohnqualität, Flexibilität** und eine **hervorragende Infrastruktur** zu einem stimmigen Gesamtpaket. Die vorteilhafte Situierung des Hauses auf dem Grundstück schafft **großzügige Freiflächen, optimale Besonnung** und **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** – sowohl für Familien als auch für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Bereits beim Ankommen überzeugt die Liegenschaft mit einem elektrisch betriebenen Einfahrtstor, großzügigen Stellflächen sowie einer Doppelgarage mit funkferngesteuertem Sektionaltor. Insgesamt stehen zahlreiche Parkmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück zur Verfügung.

Im Haus erwartet Sie eine **freundliche und helle Wohnatmosphäre** mit zeitloser Ausstattung und einem gut durchdachten Grundriss. Die südorientierte Ausrichtung sorgt für **lichtdurchflutete Räume** und **angenehme Wohnqualität zu jeder Jahreszeit**. Besonders behaglich präsentiert sich der zentral positionierte **Kachelofen**, der das Haus effizient mit wohliger Wärme versorgen kann und zusätzlichen Charme verleiht.

Die **helle Holzküche** mit **praktischer Speis** bildet das Herzstück des Hauses. **Zwei Badezimmer** mit Tageslichtfenstern sowie ein separates Gäste-WC bieten hohen Wohnkomfort. **Hochwertige Vollholztüren** und **Holzfenster** unterstreichen den **gepflegten Charakter** der Immobilie. Eine **zentrale Staubsaugeranlage** sowie eine in zeitgemäßem Zustand befindliche Elektroinstallation runden die technische Ausstattung ab.

Dank der flexiblen Raumaufteilung eignet sich das Haus sowohl als großzügiges **Einfamilienhaus** als auch – mit überschaubarem Adaptierungsaufwand – als **Zweifamilienhaus**. Zusätzlich bietet das Dachgeschoss weiteres Potenzial und eröffnet attraktive Zukunftsperspektiven.

Auch der Keller überzeugt mit außergewöhnlicher Qualität: beheizt, großteils verflies, teilweise mit Teppich ausgestattet und vielseitig nutzbar. In einem der Räume ist eine Sanitärrohinstallation vorbereitet, beispielsweise für einen künftigen Sauna-Ausbau. Eine praktische Werkstatt sowie ein moderner Erdkeller bieten zusätzlichen Mehrwert.

Der **sonnige Garten** ist ein echtes Highlight der Liegenschaft. Das ebene, hervorragend zugängliche Grundstück mit **optimaler Südausrichtung** genießt ganztägige Sonne und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – von Spielbereichen für Kinder über großzügige Gartenflächen bis hin zur möglichen Errichtung eines Pools (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen). Die **gemütliche Terrasse** mit teilweiser Überdachung sowie der ebenfalls

sonnige Balkon laden zum Entspannen und Verweilen ein.

Im Energiebereich profitiert das Haus von einer i.J. 2023 installierten **Photovoltaikanlage** sowie einer hervorragend gewarteten Heizungstechnik in Kombination aus **Fußbodenheizung und Radiatoren**.

Die Lage überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote, öffentliche Verkehrsmittel sowie der Autobahnanschluss sind in kurzer Distanz erreichbar und sorgen für höchsten Alltagskomfort.

Ein Haus mit Charakter, viel Platz und Entwicklungspotenzial – ideal für alle, die sonniges Wohnen (und ggf. Arbeiten) in einer Lage mit hoher Lebensqualität schätzen.

Hinweis: Die angegebene Fläche von 153,86m² bezieht sich lt. Einreichplanung auf das Erdgeschoß und den 1. Stock. Ergänzend sind im Dachgeschoß eine Galerie und ein Nebenraum vorhanden.

DETAILINFORMATIONEN, PLÄNE, WEITERE FOTOS und auf Wunsch einen VIRTUELLEN RUNDGANG erhalten Sie gerne auf Anfrage.

*Bitte haben Sie Verständnis, dass wir **ausschließlich Anfragen mit Ihren vollständigen Kontaktdaten** (Name, Adresse, Tel., Mail) bearbeiten können.*

Für alles Weitere sind wir gerne für Sie da!

Der angegebene Kaufpreis ist ein Angebotspreis. Der tatsächliche Verkaufspreis kann darunter oder darüber liegen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap