ein HAUS. zwei IDEEN. | Einfamilienhaus mit Geschäftslokal in Maxglan | Wohnen & Arbeiten unter einem Dach



Objektnummer: 6798/423

Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1966
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	162,00 m²
Nutzfläche:	162,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	E 150,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,61
Kaufpreis:	859.000,00 €
Betriebskosten:	53,22 €

Infos zu Preis:

Grundsteuer: € 53,22/mon, weitere Betriebskosten unbekannt, da das Objekt aktuell unbewohnt ist.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner






NUTZUNGSBEISPIEL
GESCHÄFTSLOKAL | PRAXIS | GREISSLEREI | STUDIO | BÜRO
Greisslerei & Café
Gestalten Sie Ihre eigene Geschäftsfläche – individuell, modern und ganz nach Ihren Vorstellungen.
KI generiertes Bild. Umsetzbarkeit wird nicht garantiert.


NUTZUNGSBEISPIEL
EIN- ODER ZWEIFAMILIENHAUS
Ein Zuhause mit außergewöhnlichem Raumgefühl – rund 3 Meter Raumhöhe im Erdgeschoss schaffen Großzügigkeit und Wohnqualität.
KI generiertes Bild. Umsetzbarkeit wird nicht garantiert.













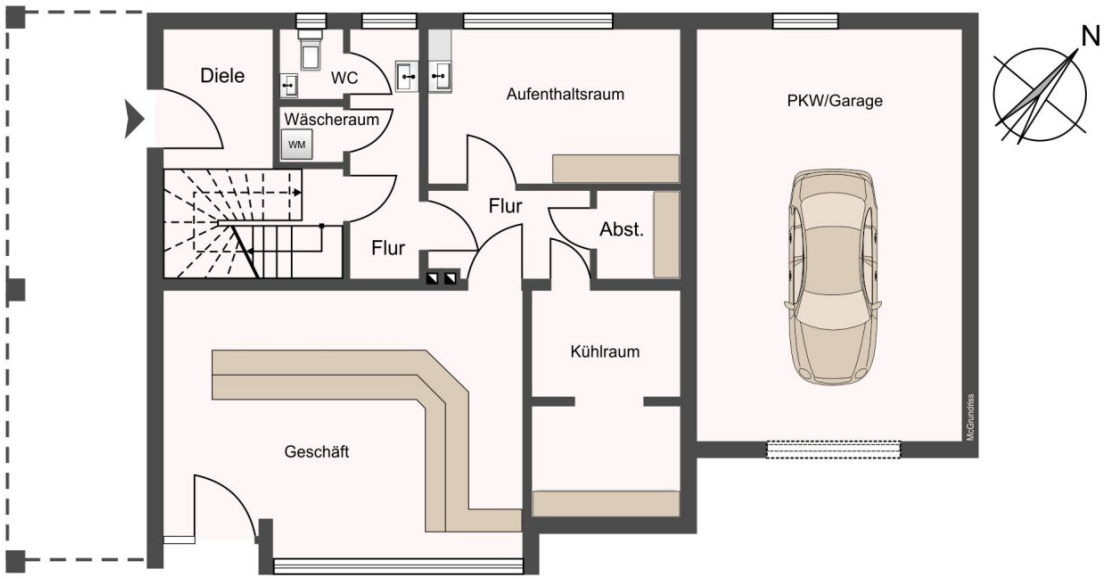


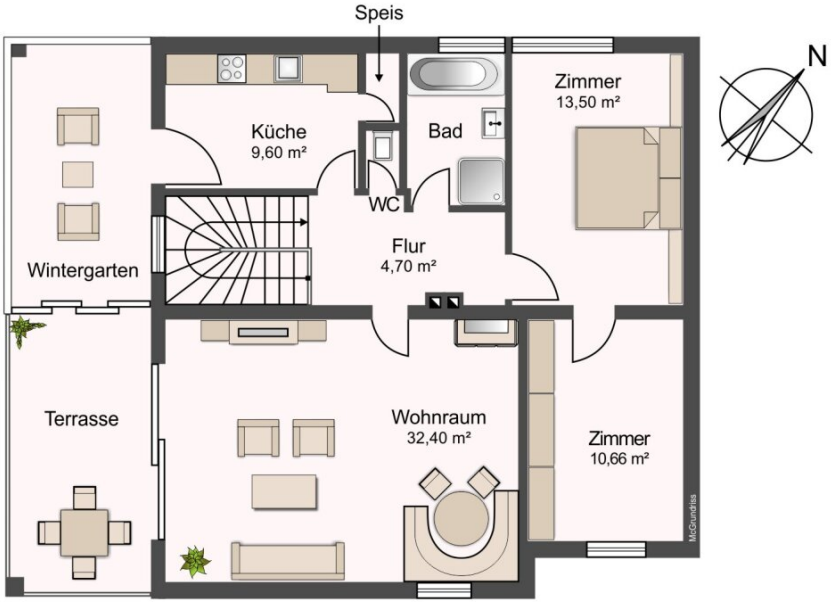

ein HAUS. zwei IDEEN.
ZU VERKAUFEN.
FÜR FAMILIEN.
UNTERNEHMER.
INVESTOREN.
UNSERE IDEEN
WAS IST DEINE VISION?
Jetzt Besichtigung vereinbaren
+43 662 62 53 57
SCHNITZHOFER








Diele
WC
Wäscheraum
WM
Flur
Flur
Aufenthaltsraum
Abst.
Kühlraum
Geschäft
PKW/Garage
N


Speis
Küche
9,60 m²
Bad
WC
Flur
4,70 m²
Zimmer
13,50 m²
Wintergarten
Terrasse
Wohnraum
32,40 m²
Zimmer
10,66 m²
N
MrGrundriss

Objektbeschreibung

Traditionsstandort mit vielseitigem Potenzial – Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

Diese vielseitige Liegenschaft vereint jahrzehntelange Geschichte mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Das ursprünglich im Jahr 1966 errichtete Gebäude wurde 1987 erweitert und beherbergte rund 60 Jahre den Verkaufsstandort eines erfolgreichen und weit über die Region hinaus bekannten Familienbetriebs.

Neben der hervorragenden Sichtlage überzeugt das Erdgeschoss mit seinen ehemaligen Geschäftsflächen, die sich sowohl für eine gewerbliche Weiternutzung als auch für eine individuelle Neugestaltung eignen. Dazu zählt das Geschäftslokal mit großer Auslage und Eingang, ein Aufenthalts- und Vorbereitungsraum, ein Kühlhaus, ein Abstellraum, Toilette und Waschraum. Ergänzt wird das Geschäftslokal durch einen asphaltierten Vorplatz mit mehreren Parkplätzen sowie eine angrenzende, großzügige Garage.

Der private Bereich des Hauses trennt sich einerseits innen durch eine Türe vom Geschäftsbereich und andererseits außen durch eine massive Mauer, die den Garten umspannt. Ein überdachter Eingangsbereich/Terrasse führt zum privaten Eingang. Neben den vielen Parkplätzen vor dem Geschäftslokal und der Garage steht im Privatbereich ein Einfahrtstor für einen weiteren Parkplatz zur Verfügung. Über ein Stiegenhaus geht es in das Obergeschoss, das aktuell eine großzügige 3-Zimmer Wohnung beheimatet. Ein Gang erschließt den großen Wohn-Essbereich mit Kachelofen, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und davon getrennt eine Toilette sowie eine separate Küche mit Speis. Highlight des Obergeschosses ist die überdachte und teils als Wintergarten ausgeführte Terrasse mit Untersbergblick.

Highlights der Immobilie

- Geschäftsfläche mit Kühlraum im Erdgeschoss
- Rund 3 Meter Raumhöhe im Erdgeschoss
- Große Einzelgarage & Parkplätze direkt vor dem Geschäftslokal
- Perfekte Sichtlage in Maxglan
- Große Süd-West-Terrasse mit Wintergarten und Untersbergblick

- Kachelofen im Wohnzimmer mit Wärmenutzung in den Nebenräumen

- Süd-West Garten zum Entspannen

Ein Haus - verschiedene Möglichkeiten

Die Liegenschaft eignet sich perfekt für die Neueröffnung Ihres Gewerbes. Sei es ein Ladenlokal, eine Greisslerei, ein Kosmetikstudio oder eine Arztpraxis, Physiotherapiepraxis oder Therapiezentrum. Dank einer großen Glasfront und der Lage an der Hauptstraße bietet das Objekt einen großen Werbewert. Rund 3 Meter hohe Räume im Erdgeschoss, Geschäftsraum, Aufenthaltsraum, eine Toilette, ein kleiner Waschraum und ein Kühlraum bieten Raum zur kreativen Entfaltung. Die darüberliegende Wohnung kann zum einen selbst genutzt werden, als Mitarbeiterunterkunft genutzt oder als separate Wohneinheit vermietet werden. Der Eingang zum Wohnbereich liegt getrennt vom Geschäftsraum. Je nach konkretem Bauvorhaben lässt sich die Nutzfläche auch noch erweitern.

und auch

Auch für eine ausschließlich private Wohnnutzung eröffnet die Liegenschaft interessante Perspektiven. Mit aktuell ca. 162 Quadratmetern Nutzfläche und der Möglichkeit der Erweiterung lässt es sich als Familie schön wohnen. Das Erdgeschoss bietet mit seiner rund drei Meter hohen Raumhöhe beste Voraussetzungen für hochwertigen Wohnraum. So eignet sich das Haus perfekt als Ein- und Zweifamilienhaus.

Details des Hauses

- Grundstück mit ca. 525 m² Fläche

- Geschäftslokal im Erdgeschoss, 3-Zimmer Wohnung im Obergeschoss

- Bebaubarkeit: GFZ 0,49 - 0,7 (lt. Salzburger Bebauungsplan), 3 Vollgeschosse, offene Bauweise, 5 Meter Baufluchtlinie

- Widmung: Erweitertes Wohngebiet

- Erweiterung der Wohnfläche nach vorgegebenem Bebauungsplan möglich

Ein Standort mit Geschichte – bereit für Ihre Vision!

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.

Ihr Team Schnitzhofer

Rechtlicher Hinweis

Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenen Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich. Die Pläne können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Bilder wurden teilweise mit Einsatz von KI bearbeitet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Objekt um ein Sanierungsobjekt handelt. Eine bestimmte Bebaubarkeit und Umwidmung wurde im Vorfeld nicht geprüft und wird nicht zugesichert. Zwischenverkauf, Irrtum und Fehler vorbehalten. Es können nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namen, E-Mail-Adresse und Telefonnummer verarbeitet werden!

Noch nicht das Passende gefunden?

Kein Grund zur Sorge – **Willkommen beim Schnitzhofer. Selection.**

Mit unserem diskreten Suchservice erhalten Sie Zugang zu **ausgewählten Off-Market-Immobilien** und werden über neue, passende Objekte **exklusiv vor allen anderen** informiert.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

Suchagent anlegen - https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <3.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap