ATTRAKTIVES WOHNHAUS MIT GEWERBEFLÄCHE
Wohn-und Bürohaus mit 3 Wohnungen und 1 Büroeinheiten



Objektnummer: 2211

Eine Immobilie von MK Immobilientreuhänder Mustafa Korkmaz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	257,21 m²
Nutzfläche:	396,59 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66

Ihr Ansprechpartner

MSc. Mustafa Korkmaz

MK Immobilientreuhänder Mustafa Korkmaz
Alpenstraße 18
5020 Salzburg

T +43 662 225311
H +43 676 898 525 500

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













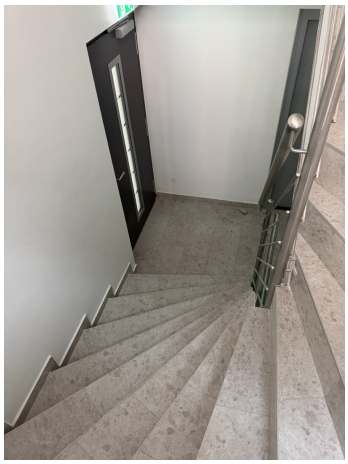
























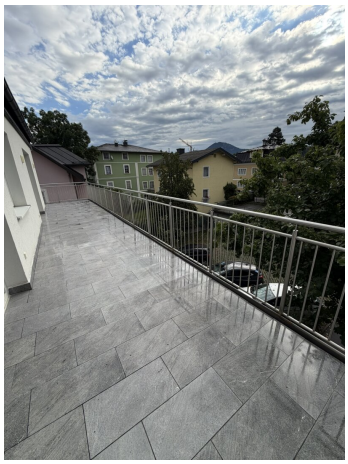
















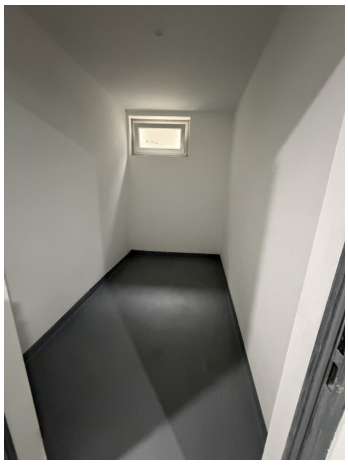


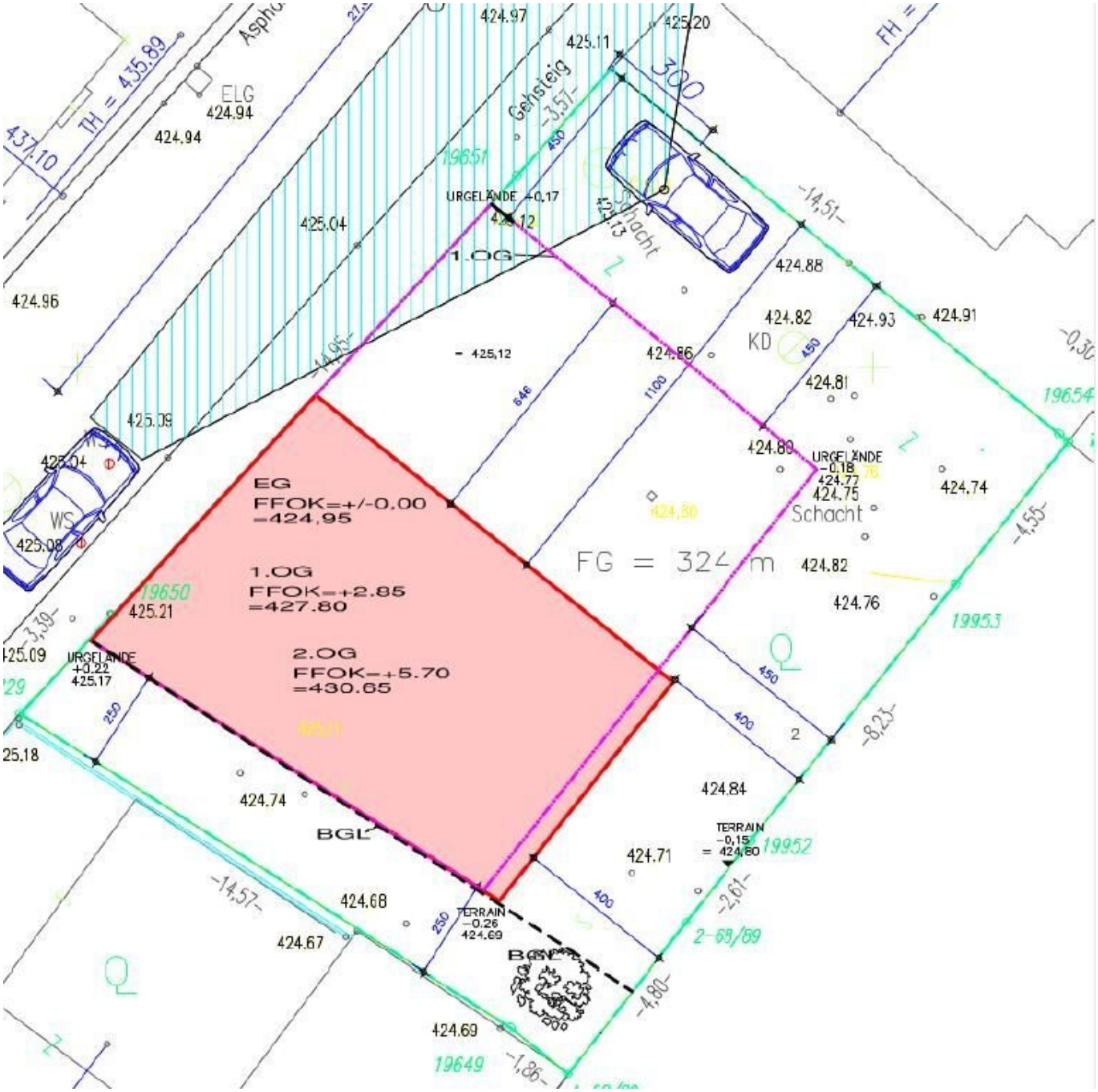


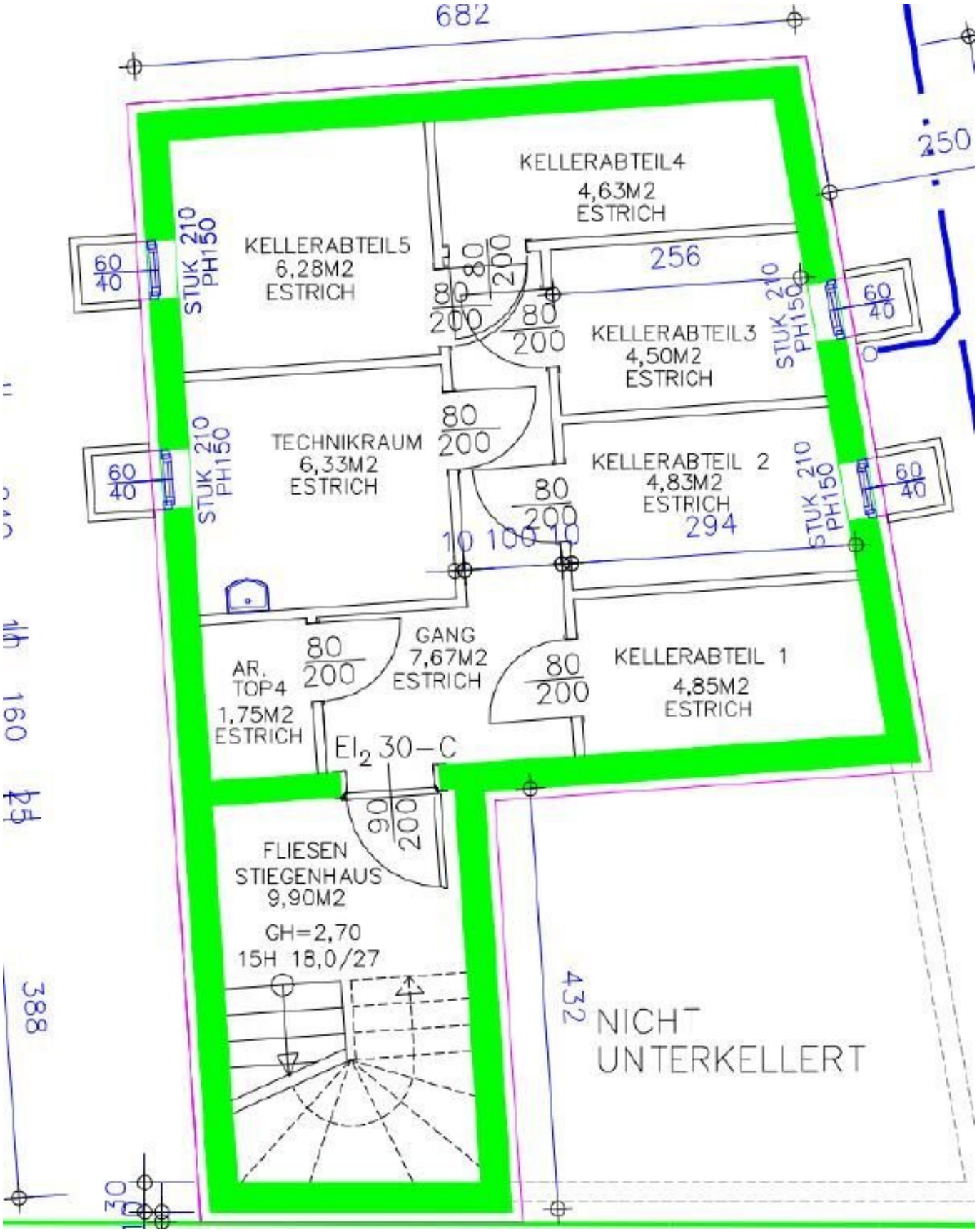


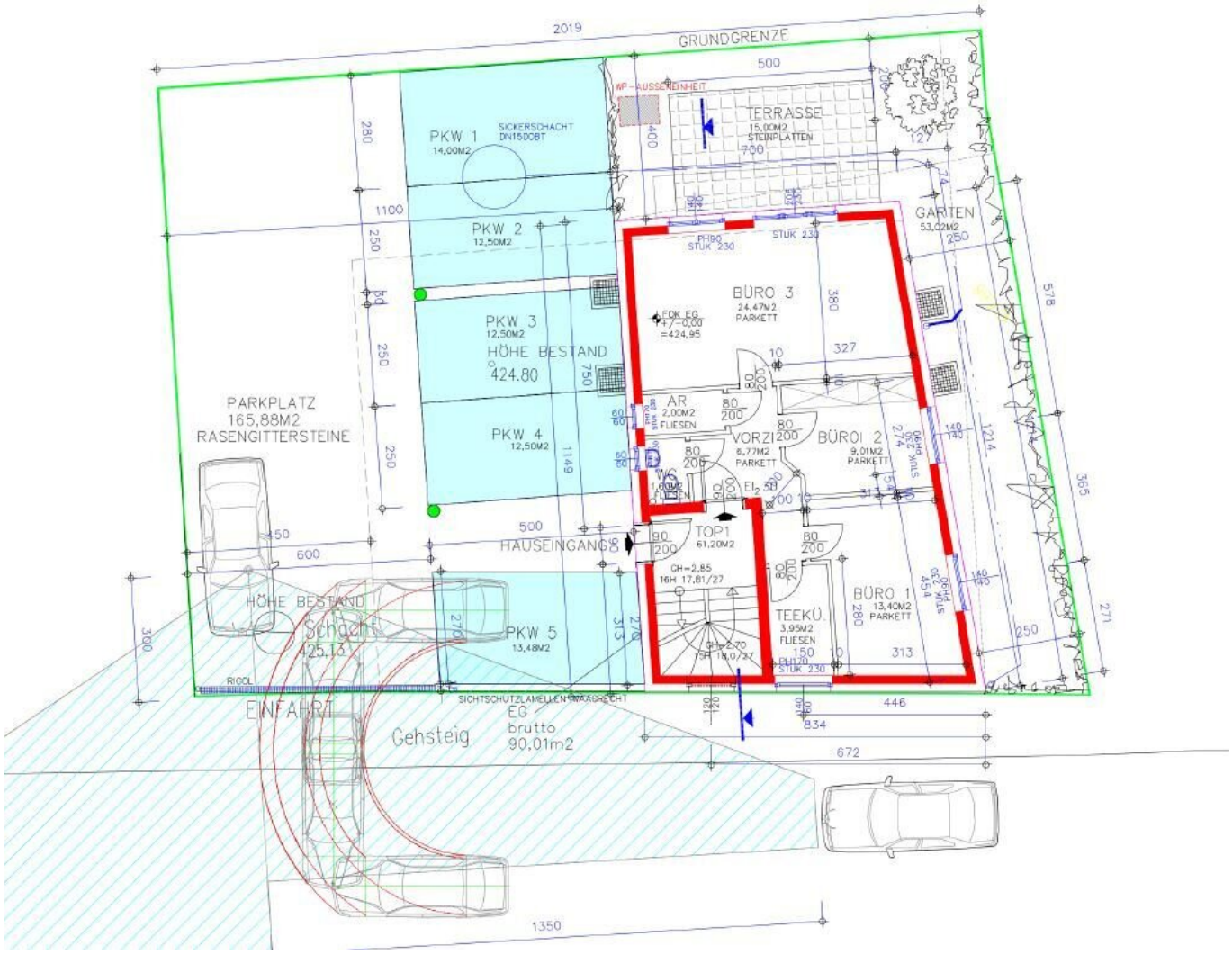


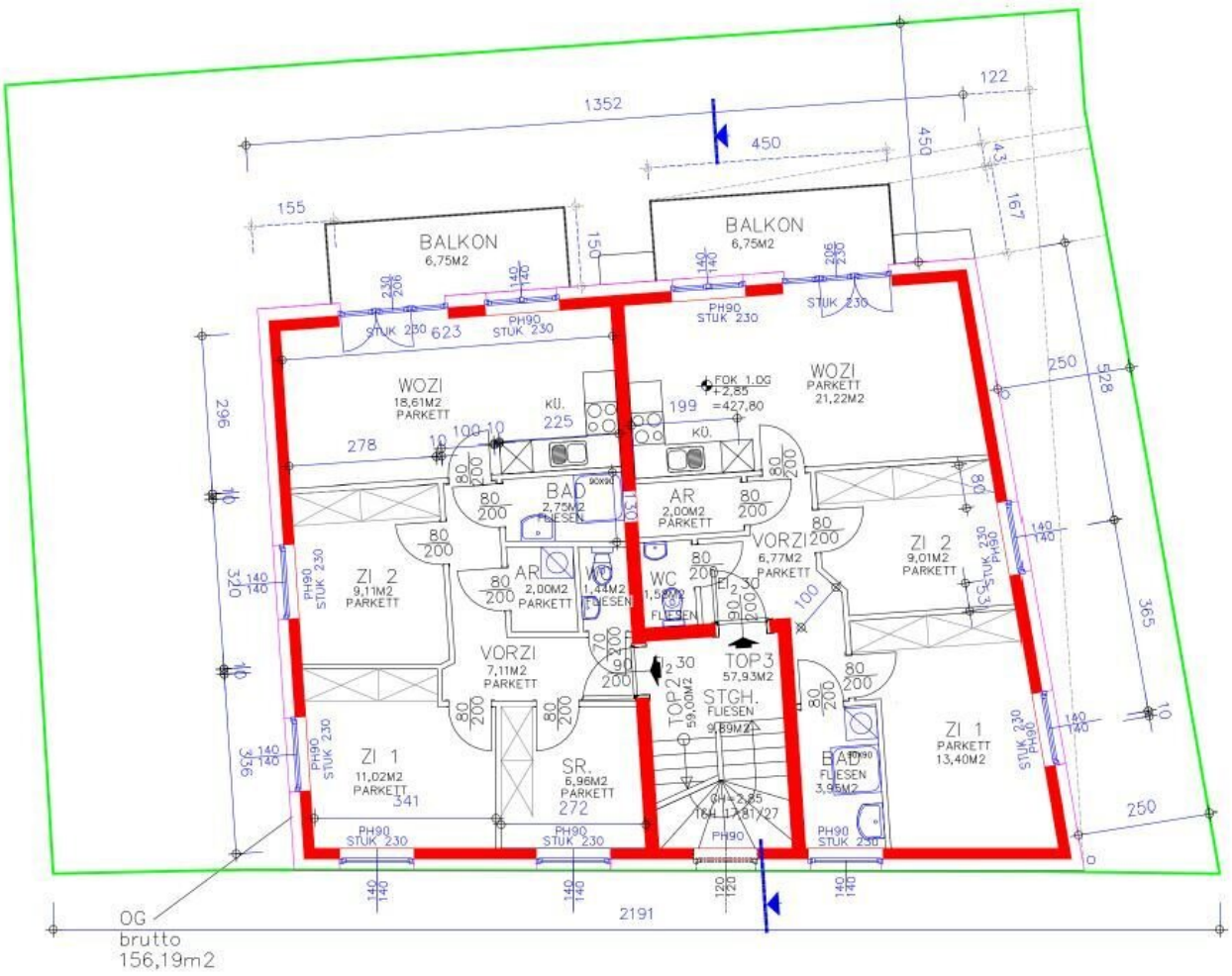


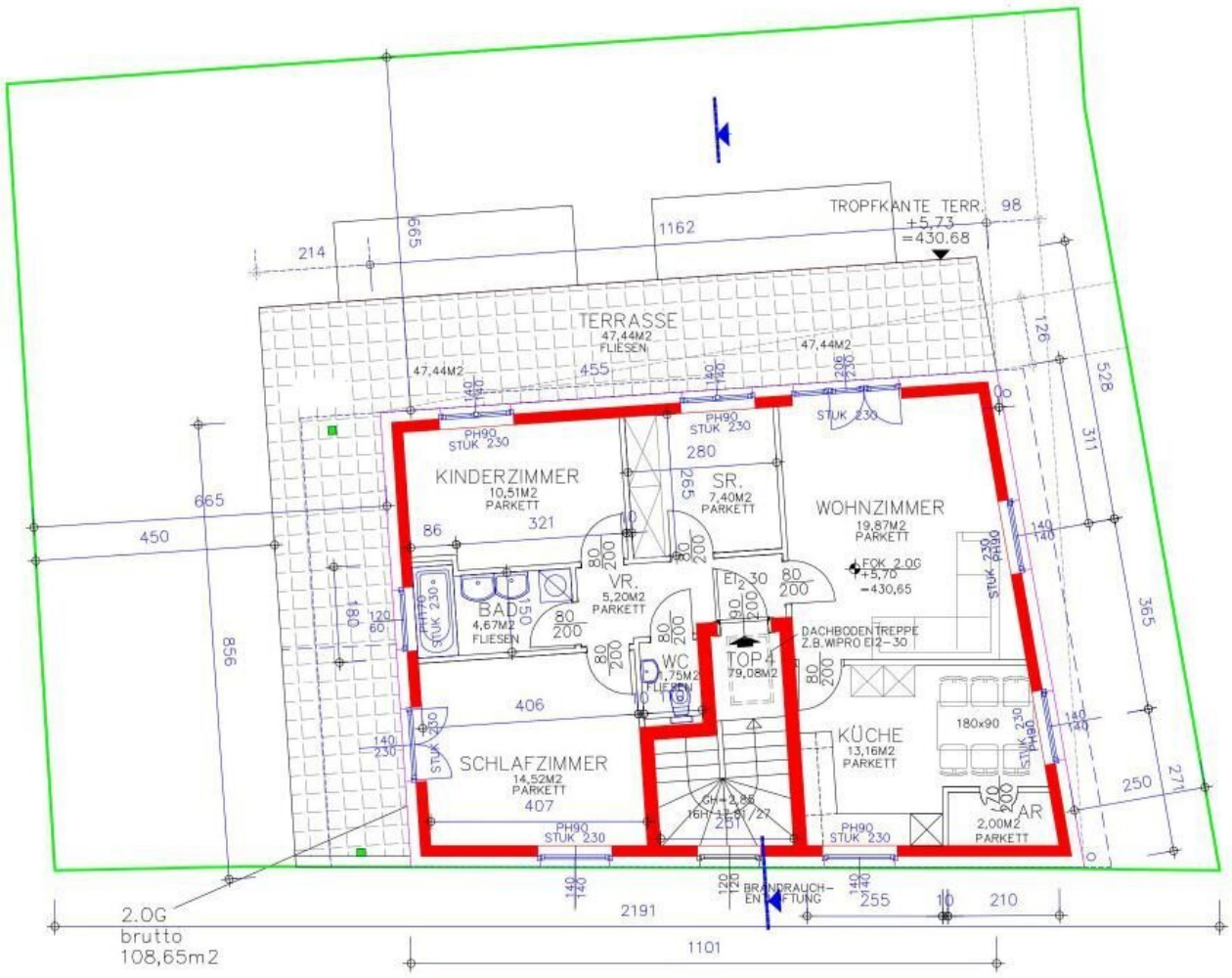


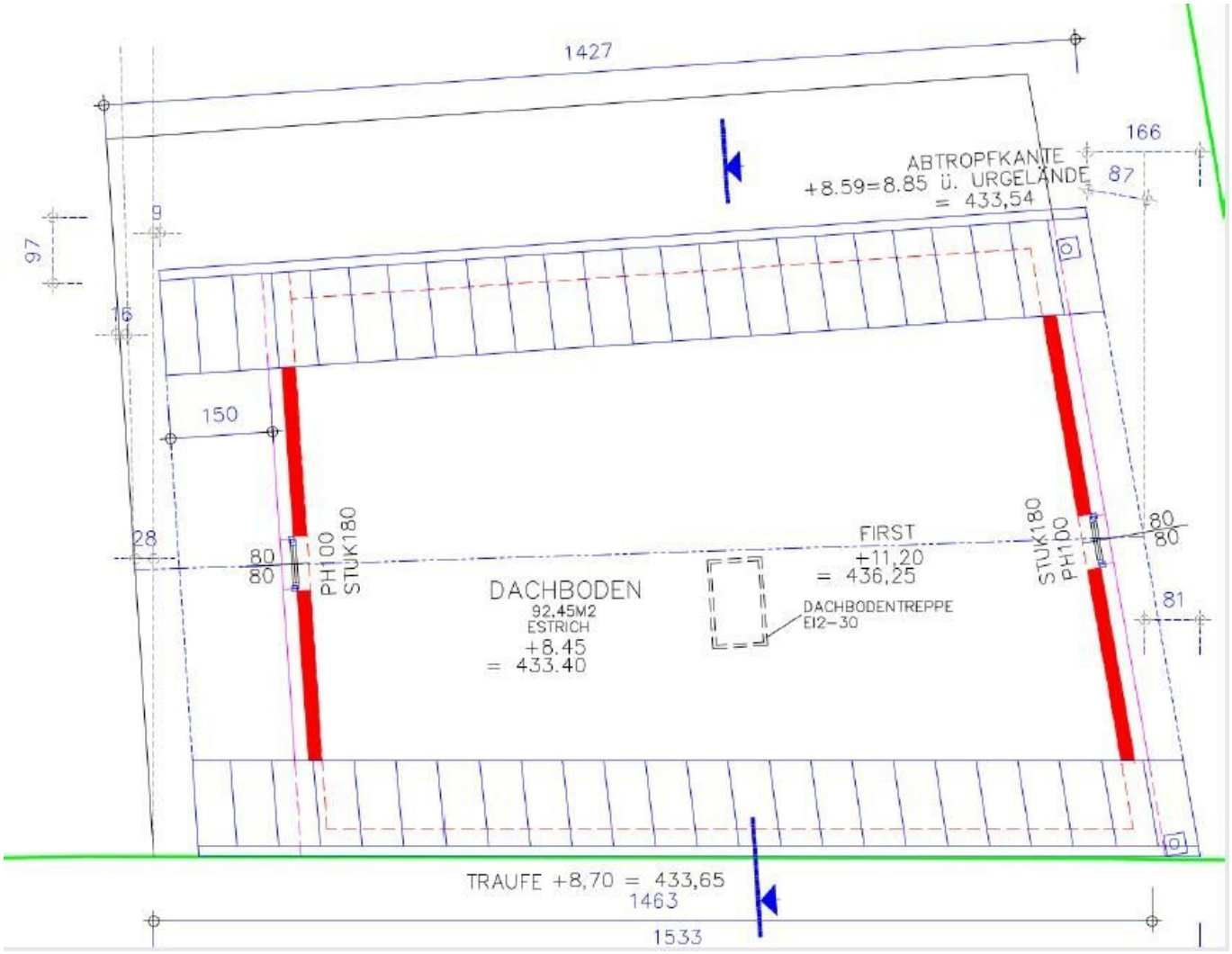

EG
FFOK=+/-0.00
=424,95
1.OG
FFOK=+2.85
=427.80
2.OG
FFOK=+5.70
=430.65
FG = 324 m
URGELÄNDE +0.17
425.12
URGELÄNDE +0.22
425.17
URGELÄNDE -0.18
424.77
424.75
TERRAIN -0.26
424.69
TERRAIN -0.15
= 424.80
BGL
Schacht
Gehsteig
KD
WS
ELG
TH = 435.89
424.94
425.04
425.09
425.08
425.21
424.97
425.11
425.20
424.88
424.82
424.93
424.91
424.86
424.81
424.80
424.74
424.76
424.84
424.71
424.68
424.67
424.69
424.96
425.18
19650
19651
19654
19953
19952
19649
2-68/69
300
646
1160
450
400
250
-14,51-
-3,57-
-14,95-
-3,39-
-4,55-
-8,23-
-2,61-
-14,57-
-4,80-
-1,86-
-0,30-

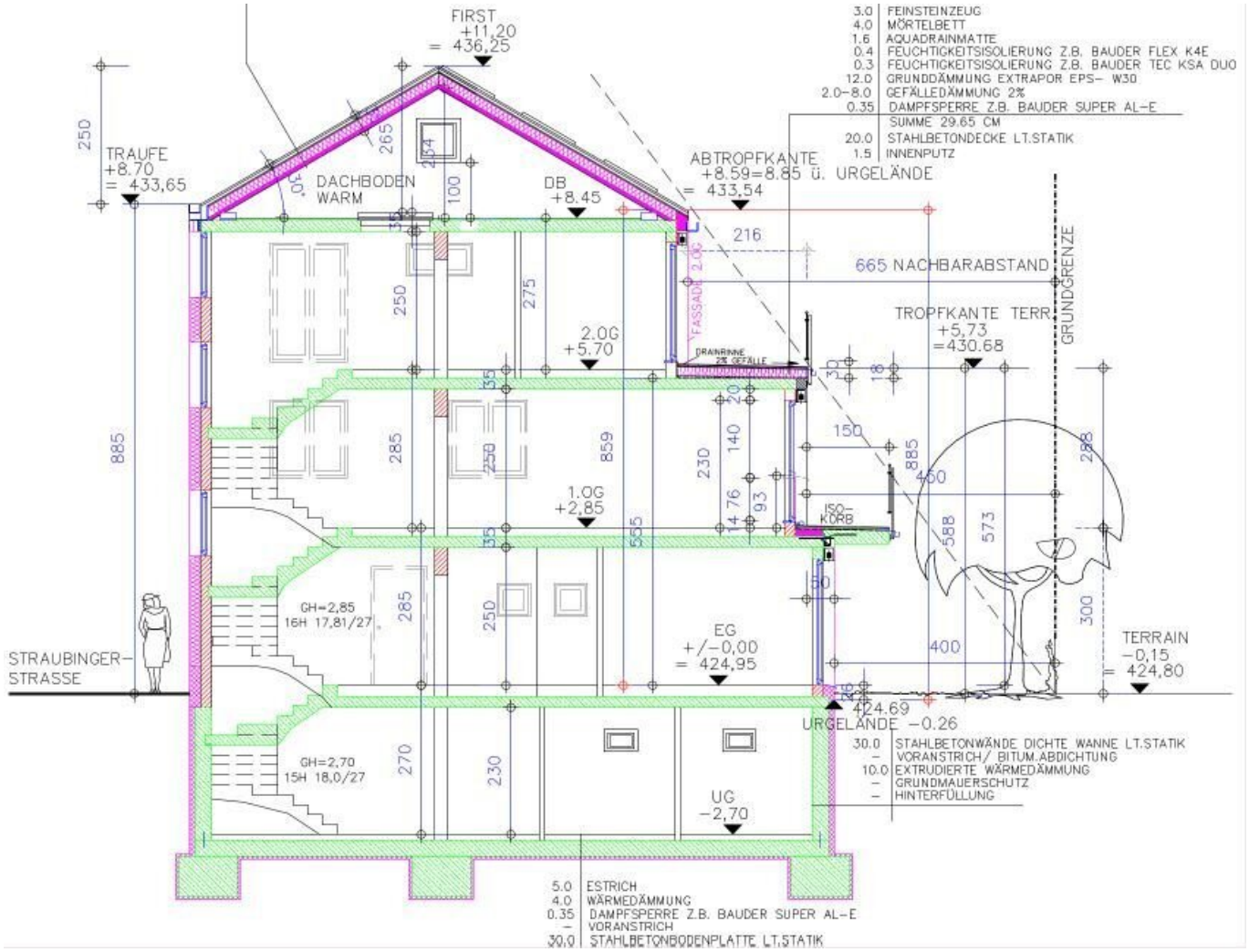

682
250
KELLERABTEIL4
4,63M2
ESTRICH
KELLERABTEIL5
6,28M2
ESTRICH
STUK 210
PH150
60
40
80
200
256
KELLERABTEIL3
4,50M2
ESTRICH
TECHNIKRAUM
6,33M2
ESTRICH
KELLERABTEIL 2
4,83M2
ESTRICH
294
10 100 10
GANG
7,67M2
ESTRICH
AR.
TOP4
1,75M2
ESTRICH
KELLERABTEIL 1
4,85M2
ESTRICH
EI2 30-C
90
200
FLIESEN
STIEGENHAUS
9,90M2
GH=2,70
15H 18,0/27
432
NICHT
UNTERKELLERT
388


2019
GRUNDGRENZE
500
WP - AUSSENEINHEIT
TERRASSE
15,00M2
STEINPLATTEN
700
PKW 1
14,00M2
SICKERSCHACHT
DN1500BT
PKW 2
12,50M2
PKW 3
12,50M2
HÖHE BESTAND
424.80
PKW 4
12,50M2
GARTEN
53,02M2
PHP0
STUK 230
BÜRO 3
24,47M2
PARKETT
FOK EG
+/-0,00
=424,95
AR
2,00M2
FLIESEN
VORZI
8,77M2
PARKETT
BÜRO 2
9,01M2
PARKETT
WC
1,00M2
FLIESEN
TOP1
61,20M2
TEEKÜ
3,95M2
FLIESEN
BÜRO 1
13,40M2
PARKETT
PARKPLATZ
165,88M2
RASENGITTERSTEINE
HÖHE BESTAND
Schacht
425,13
PKW 5
13,48M2
HAUSEINGANG
RIGOL
SICHTSCHUTZLAMELLENWAAGRECHT
EINFAHRT
Gehsteig
EG
brutto
90,01m2
1350
672
834
446
365
578
1214
271


1352
122
450
450
43
197
155
BALKON
6,75M2
BALKON
6,75M2
150
PH90
STUK 230
623
WOZI
18,61M2
PARKETT
KÜ.
225
278
199
FOK 1.OG
+2,85
=427,80
WOZI
PARKETT
21,22M2
250
528
296
BAD
2,75M2
FLIESEN
AR
2,00M2
PARKETT
VORZI
6,77M2
PARKETT
ZI 2
9,01M2
PARKETT
ZI 2
9,11M2
PARKETT
AR
2,00M2
PARKETT
WC
1,44M2
FLIESEN
WC
1,58M2
FLIESEN
VORZI
7,11M2
PARKETT
TOP3
57,93M2
TOP2
59,00M2
STGH.
FLIESEN
9,89M2
ZI 1
11,02M2
PARKETT
341
SR.
6,96M2
PARKETT
272
ZI 1
PARKETT
13,40M2
BAD
FLIESEN
3,95M2
365
250
2191
OG
brutto
156,19m2


TROPFKANTE TERR.
+5,73
=430.68
TERRASSE
47,44M2
FLIESEN
47,44M2
47,44M2
KINDERZIMMER
10,51M2
PARKETT
SR.
7,40M2
PARKETT
WOHNZIMMER
19,87M2
PARKETT
VR.
5,20M2
PARKETT
BAD
4,67M2
FLIESEN
WC
1,75M2
FLIESEN
TOP 4
79,08M2
SCHLAFZIMMER
14,52M2
PARKETT
KÜCHE
13,16M2
PARKETT
AR
2,00M2
PARKETT
FOK 2.OG
+5,70
=430,65
DACHBODENTREPPE
Z.B.WIPRO EI2-30
BRANDRAUCH-
ENTLÜFTUNG
PH90
STUK 230
2.OG
brutto
108,65m2
2191
1101
665
856
450
1162
214
455
280
321
406
407
251
86
528
311
365
271
250
255
210
180x90


1427
166
ABTROPFKANTE
+8.59=8.85 ü. URGELÄNDE
= 433,54
87
9
97
16
150
28
80
80
PH100
STUK180
FIRST
+11,20
= 436,25
STUK180
PH1DO
80
80
81
DACHBODEN
92,45M2
ESTRICH
+8.45
= 433.40
DACHBODENTREPPE
EI2-30
TRAUFE +8,70 = 433,65
1463
1533


FIRST
+11,20
= 436,25
TRAUFE
+8.70
= 433,65
DACHBODEN
WARM
DB
+8.45
ABTROPFKANTE
+8.59=8.85 ü. URGELÄNDE
= 433,54
665 NACHBARABSTAND
GRUNDGRENZE
TROPFKANTE TERR.
+5,73
=430.68
2.OG
+5.70
1.OG
+2,85
EG
+/-0,00
= 424,95
UG
-2,70
GH=2,85
16H 17,81/27
GH=2,70
15H 18,0/27
STRAUBINGER-
STRASSE
TERRAIN
-0,15
= 424,80
424.69
URGELÄNDE -0.26
DRAINRINNE
2% GEFÄLLE
ISO-
KÖRB
FASSADE
3.0 FEINSTEINZEUG
4.0 MÖRTELBETT
1.6 AQUADRAINMATTE
0.4 FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG Z.B. BAUDER FLEX K4E
0.3 FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG Z.B. BAUDER TEC KSA DUO
12.0 GRUNDDÄMMUNG EXTRAPOR EPS- W30
2.0-8.0 GEFÄLLEDÄMMUNG 2%
0.35 DAMPFSPERRE Z.B. BAUDER SUPER AL-E
SUMME 29.65 CM
20.0 STAHLBETONDECKE LT.STATIK
1.5 INNENPUTZ
30.0 STAHLBETONWÄNDE DICHTE WANNE LT.STATIK
- VORANSTRICH/ BITUM.ABDICHTUNG
10.0 EXTRUDIERTE WÄRMEDÄMMUNG
- GRUNDMAUERSCHUTZ
- HINTERFÜLLUNG
5.0 ESTRICH
4.0 WÄRMEDÄMMUNG
0.35 DAMPFSPERRE Z.B. BAUDER SUPER AL-E
- VORANSTRICH
30.0 STAHLBETONBODENPLATTE LT.STATIK

Objektbeschreibung

Das moderne Wohn- und Bürohaus aus dem Jahr 2025 bietet drei Wohnungen sowie eine Büroeinheit und verbindet funktionale Raumaufteilungen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich die Büroeinheit mit mehreren Arbeitsbereichen, Vorraum, Teeküche und WC. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur Terrasse und zum Garten. Direkt beim Gebäude stehen zudem PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei eigenständige Wohnungen. Beide verfügen über einen Wohnbereich mit Küche, Schlafzimmer, Badezimmer und Vorraum. Zu jeder Wohnung gehört außerdem ein eigener Balkon, der zusätzlichen Platz im Freien bietet.

Im 2. Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung mit Wohnzimmer, separater Küche, Schlafzimmer und Kinderzimmer. Hinzu kommen Badezimmer, separates WC, Vorraum und praktische Abstellflächen. Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnbereich um einen weitläufigen Außenbereich.

Das Dachgeschoss dient als Lagerraum. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerabteile sowie die Technikbereiche.

Das Gebäude befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage in Salzburg. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und verschiedene Dienstleistungen sind auf kurzen Wegen erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Das Objekt verfügt über eine Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und Photovoltaik sowie fünf PKW-Stellplätze. Eine schlüsselfertige Übergabe ist ab sofort möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap