

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



**Objektnummer: 2211**

**Eine Immobilie von MK Immobilienreuhänder 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

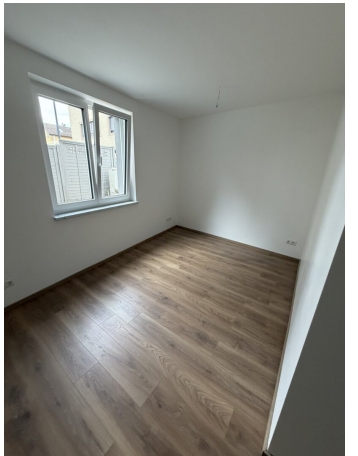
T +43 662 225311  
H +43 676 898 525 500

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









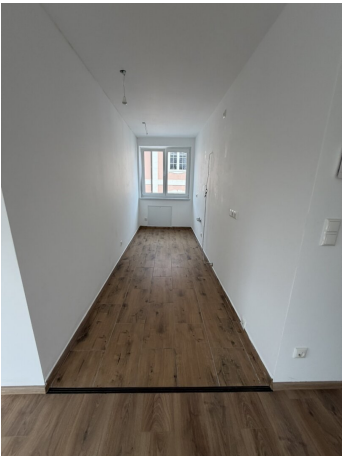










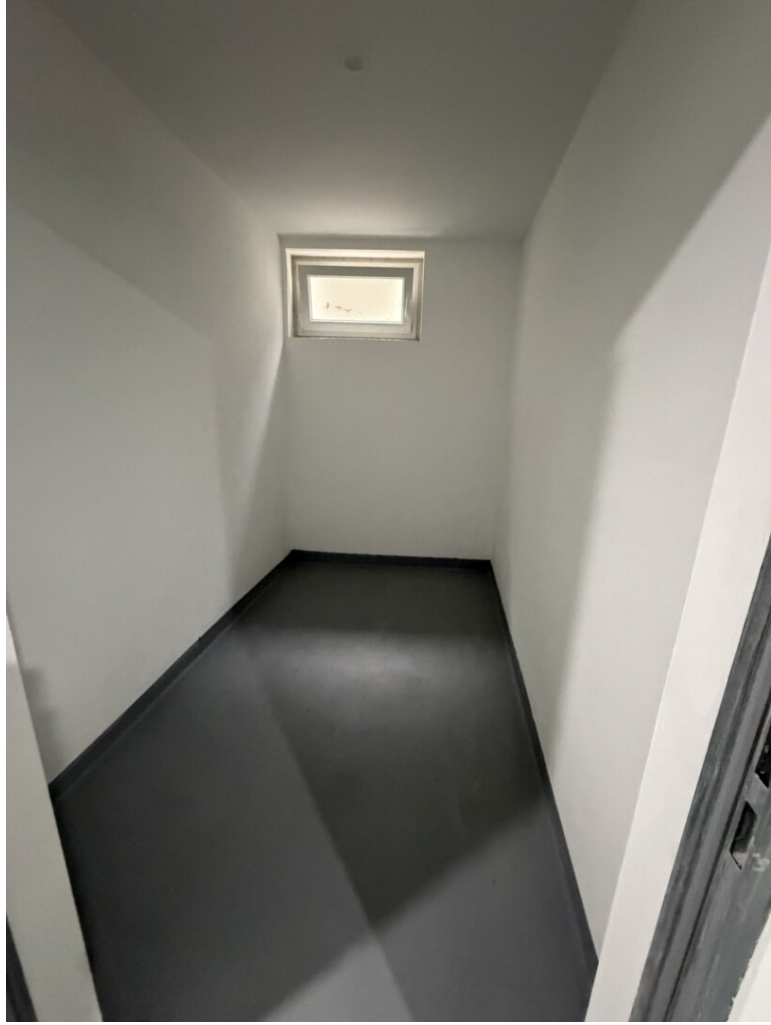


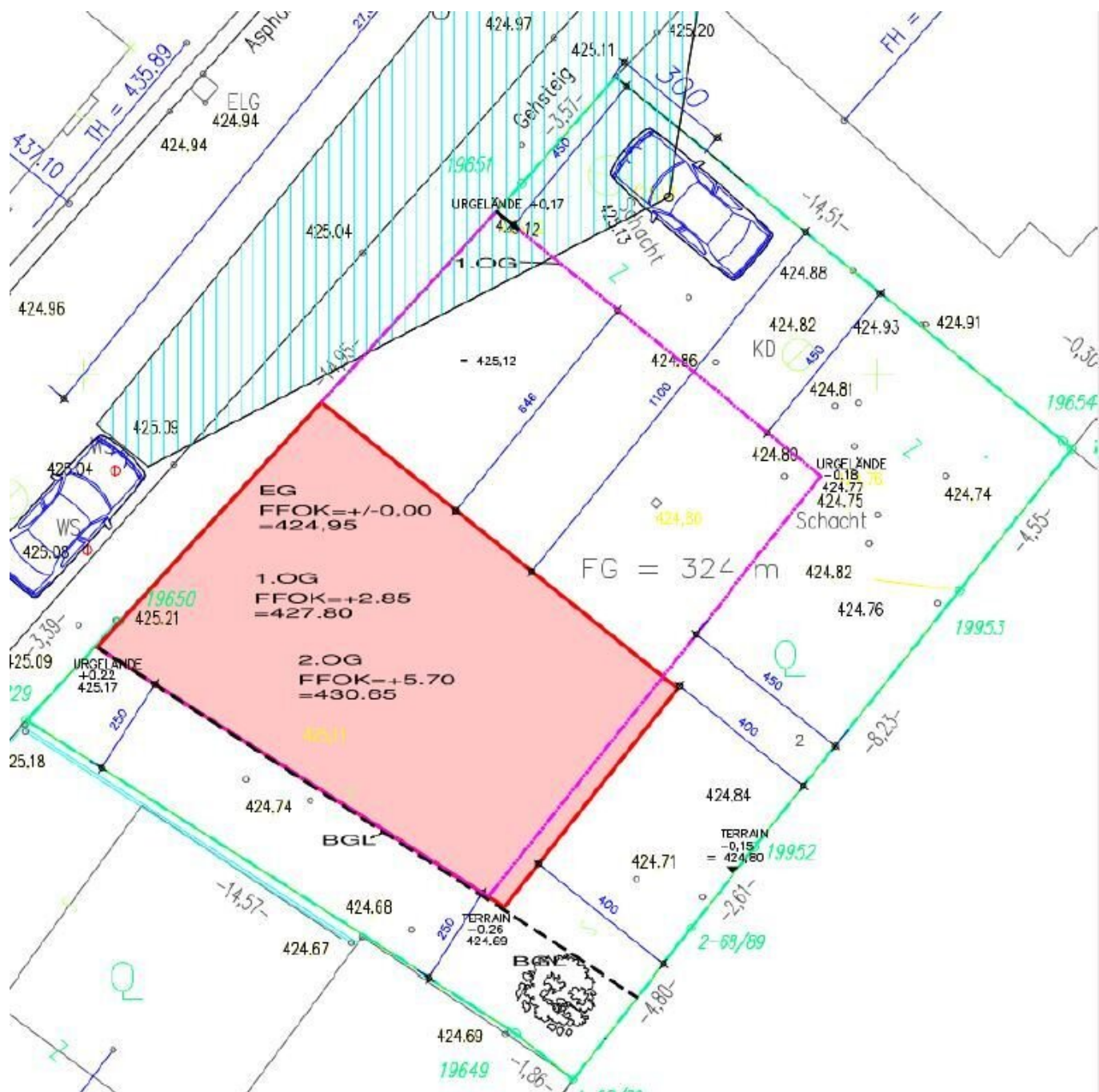




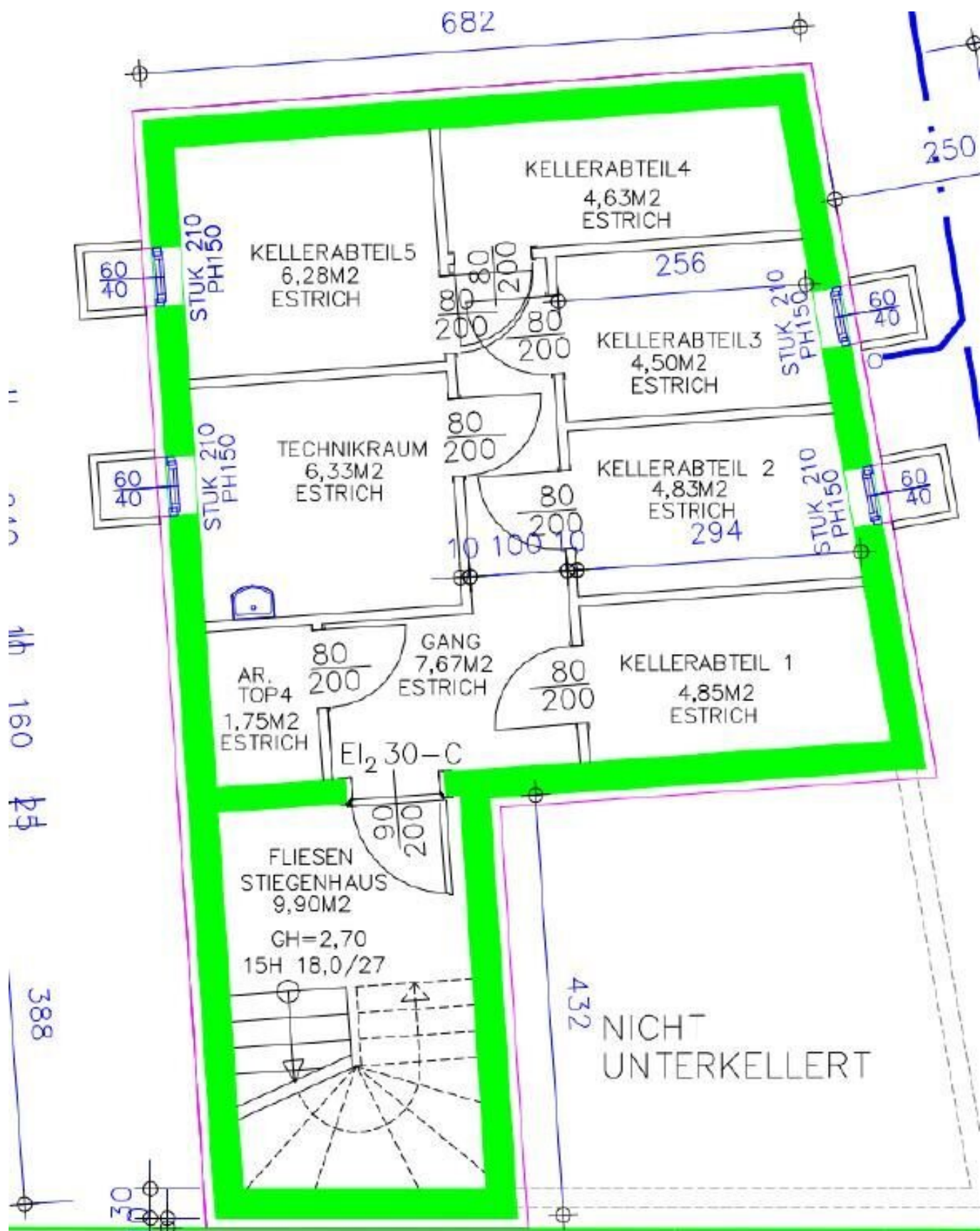


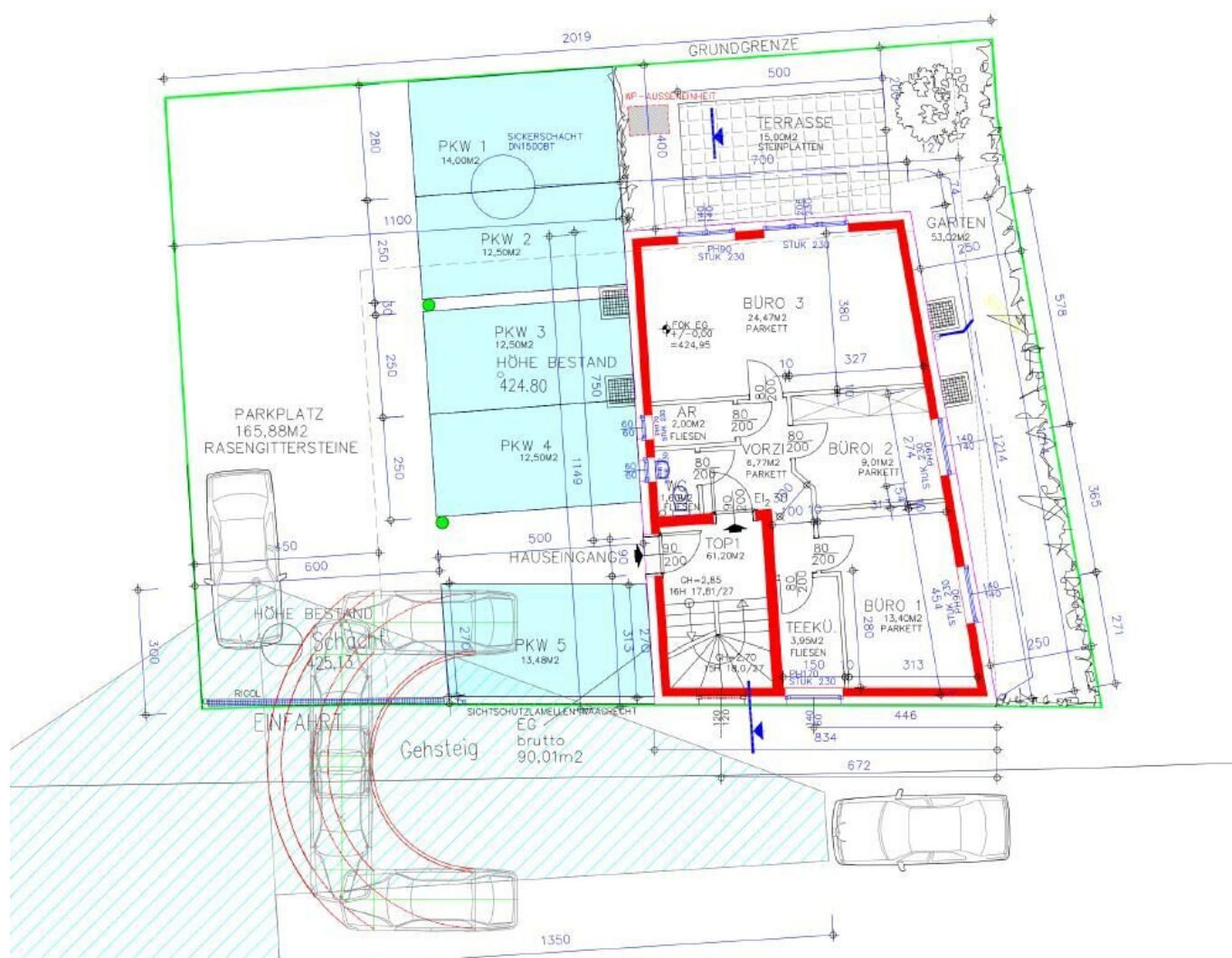


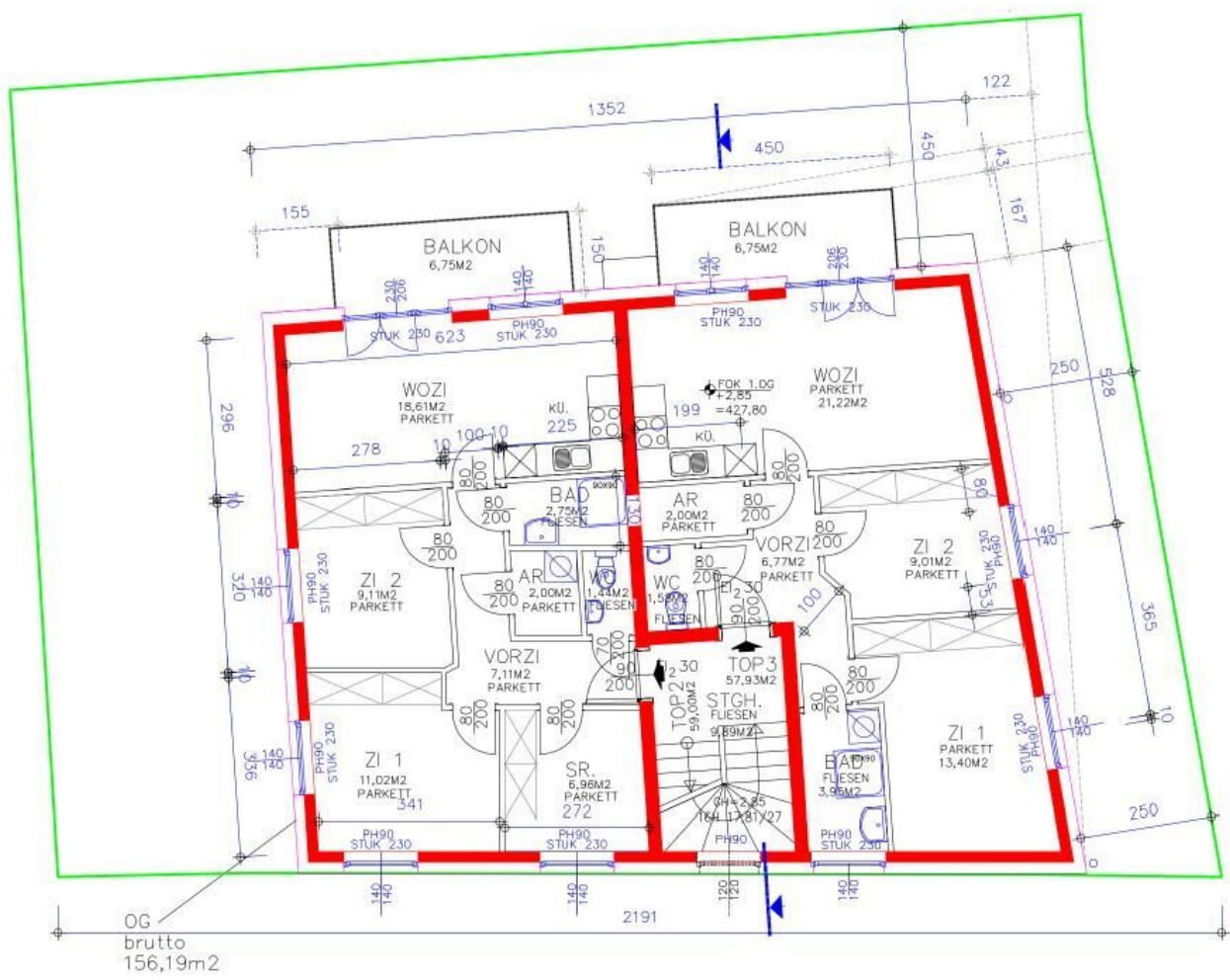




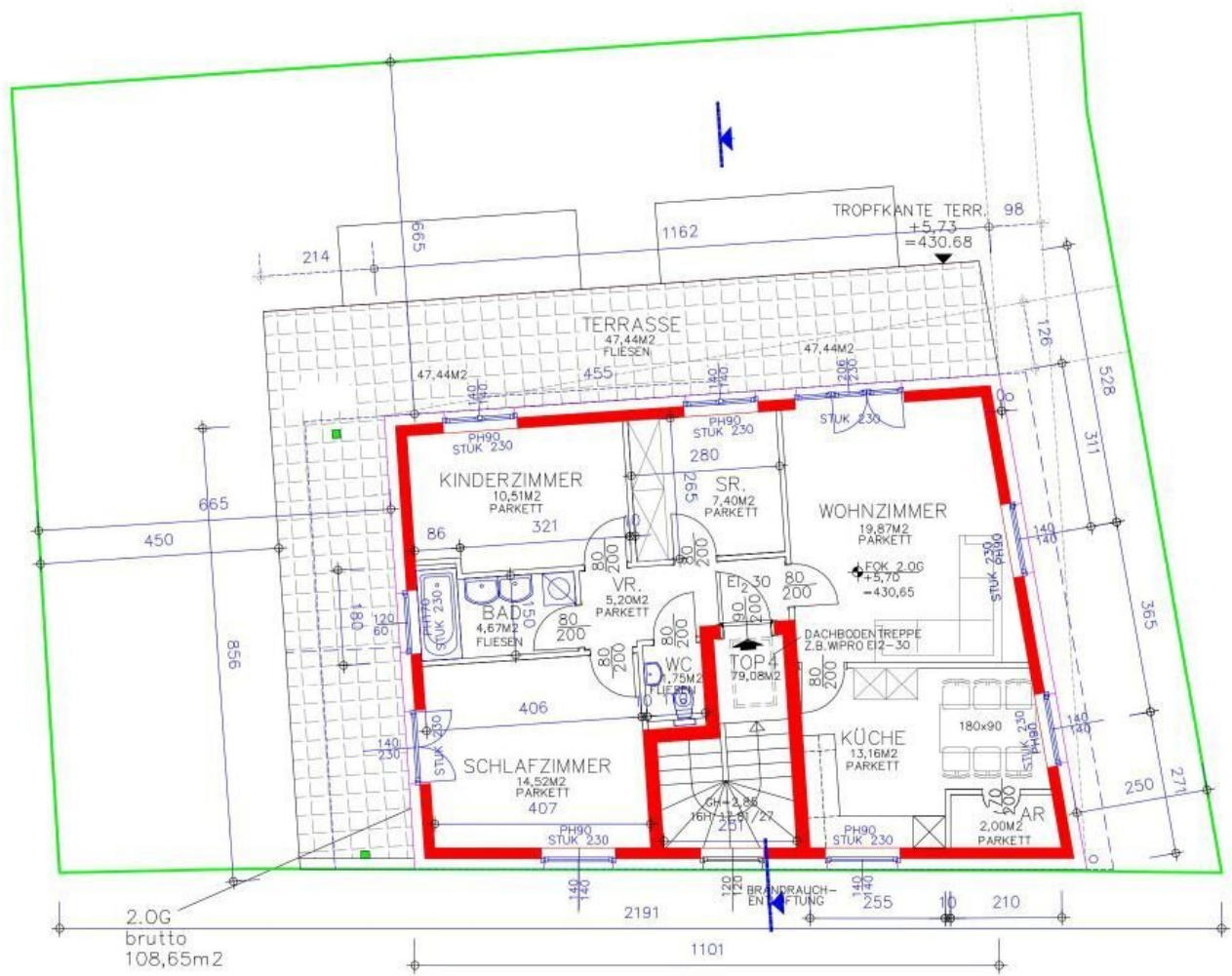


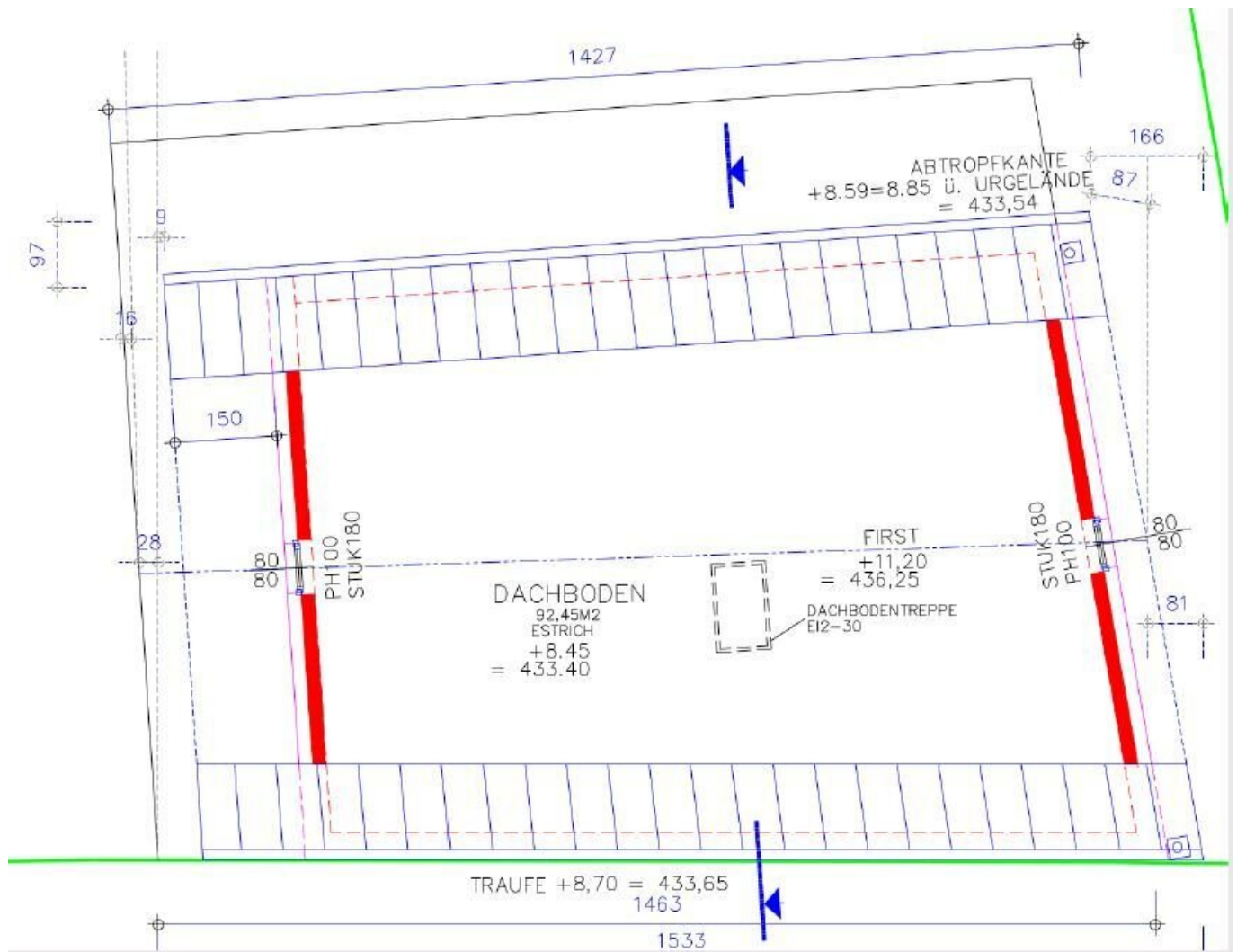


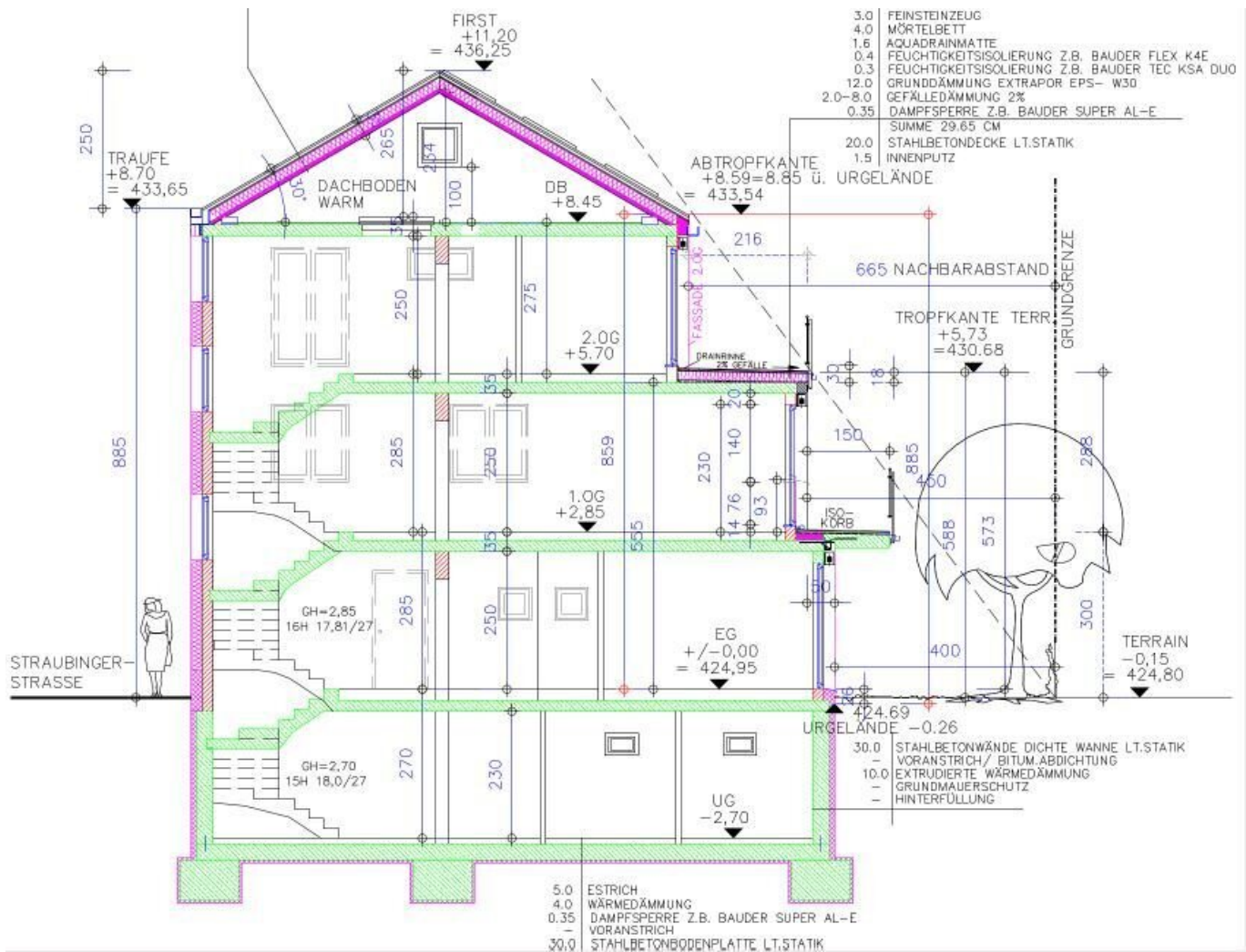














## Objektbeschreibung

**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

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap