# Eine besondere Privatadresse im Nonntal - seltenes Baugrundstück samt Familienwohnsitz mit großzügigem Garten und außergewöhnlicher Entwicklungsperspektive



**Objektnummer: 1829/187**

**Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5020 Salzburg |
| **Baujahr:** | 1952 |
| **Wohnfläche:** | 242,00 m² |
| **Zimmer:** | 10,50 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Garten:** | 440,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 185,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,27 |
| **Kaufpreis:** | 1.950.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

70.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Laura Tockner**

EM Invest Real Estate GmbH
Dr.-Franz-Rehrl-Platz 4 Top 55
5020 Salzburg

T +43 660 2525735
H +436602525735


KI-Visualisierung


KI-Visualisierung






KI-Visualisierung




KI-Visualisierung




KI-Visualisierung


KI-Visualisierung




Good
Things
Take
Time
KI-Visualisierung




KI-Visualisierung



# Objektbeschreibung

Raum für eine neue Vision

Rund 242 m² Wohnfläche auf drei Ebenen, zwei Garagen, ein sonniger Balkon und ein ausgebautes Dachgeschoß bieten eine außergewöhnliche Basis für ein neues Zuhause.

Das 1952 errichtete Wohnhaus wurde über die Jahre erweitert und eröffnet heute vielfältige Möglichkeiten – von der hochwertigen Revitalisierung bis hin zu einer gänzlich neuen architektonischen Konzeption. Die Ecklage und eine GFZ von 0,7 schaffen dafür eine attraktive Ausgangslage, vorbehaltlich der baurechtlichen und behördlichen Voraussetzungen.

Die Zufahrt erfolgt teilweise über eine Privatstraße; ein Miteigentumsanteil von 2/6 wird mit übertragen und kann als zusätzliche Stellplatzmöglichkeit genutzt werden.

Eine seltene Gelegenheit im Nonntal

Privatsphäre, großzügiger Garten, gewachsener Bestand und die Nähe zur Salzburger Altstadt machen diese Liegenschaft zu einer besonderen Rarität.

Ein außergewöhnlicher Ort für eine neue Vision – ob Revitalisierung oder architektonischer Neubeginn.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m
Klinik <1.000m

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap