HALLWANG: Großzügiges Zweifamilienhaus mit Garten, Terrasse sowie Balkonen – viel Potenzial vor den Toren Salzburgs!



Objektnummer: 5165

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5300 Hallwang
Baujahr:	1964
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	265,00 m²
Gesamtfläche:	563,00 m²
Balkone:	3
Terrassen:	1
Keller:	29,30 m²
Heizwärmebedarf:	E 183,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,68
Kaufpreis:	760.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz

T + 43 732 7637-1299
H +43 676 83 667 780

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



























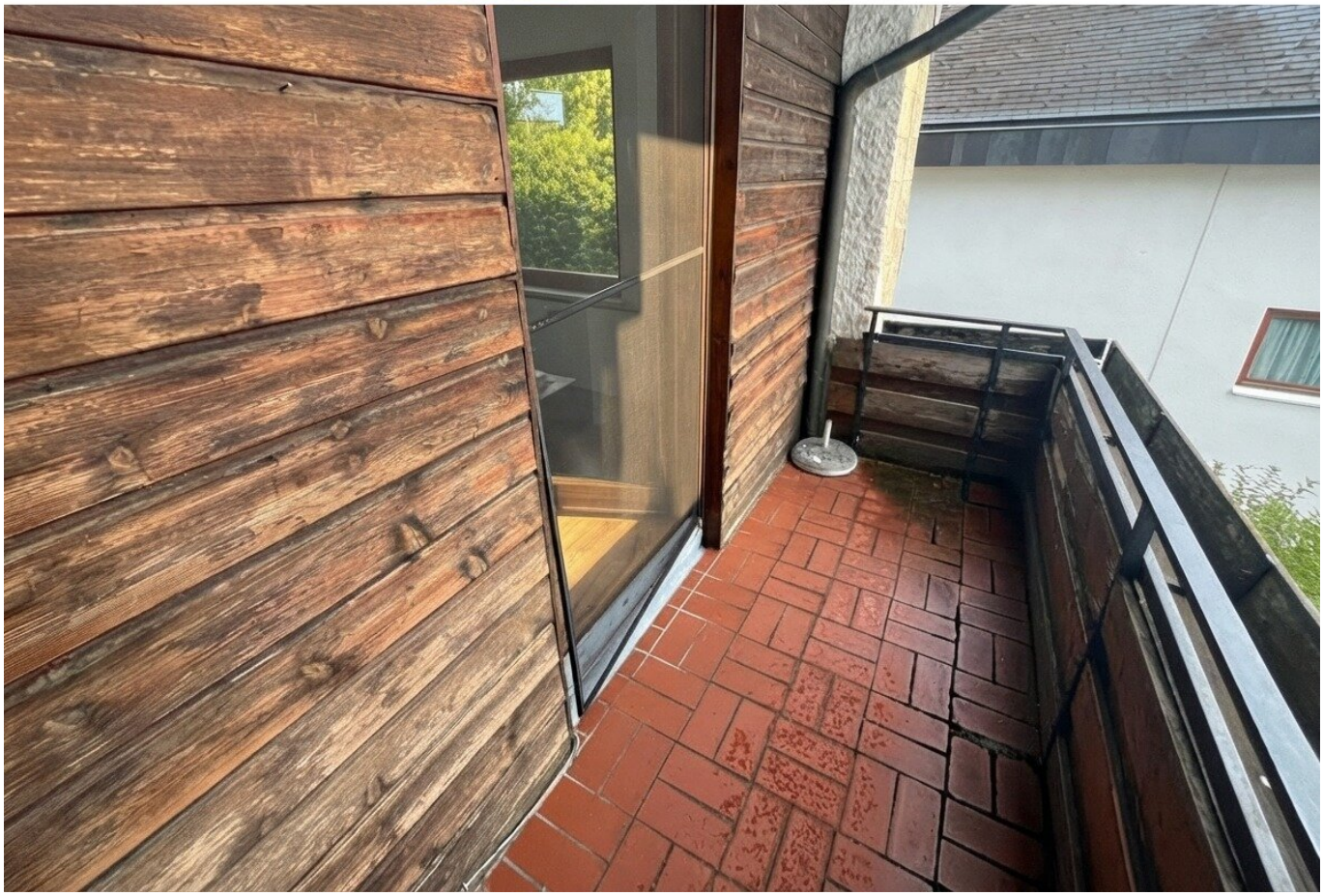


























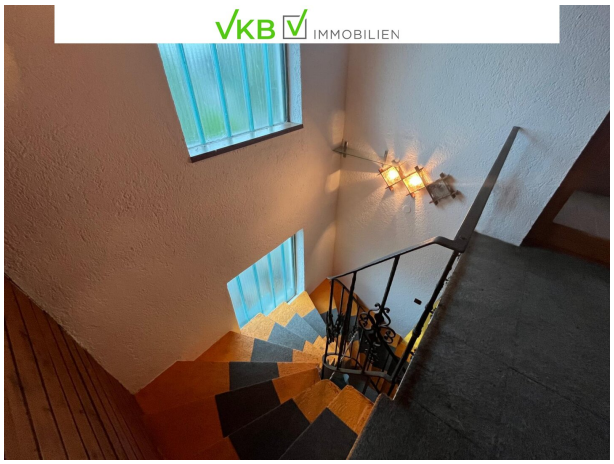


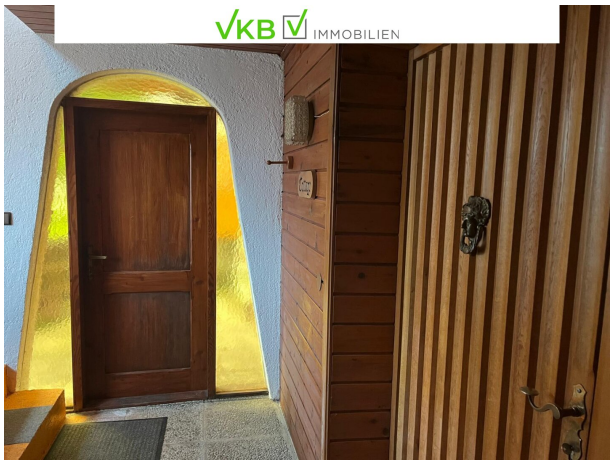



















BOSCH

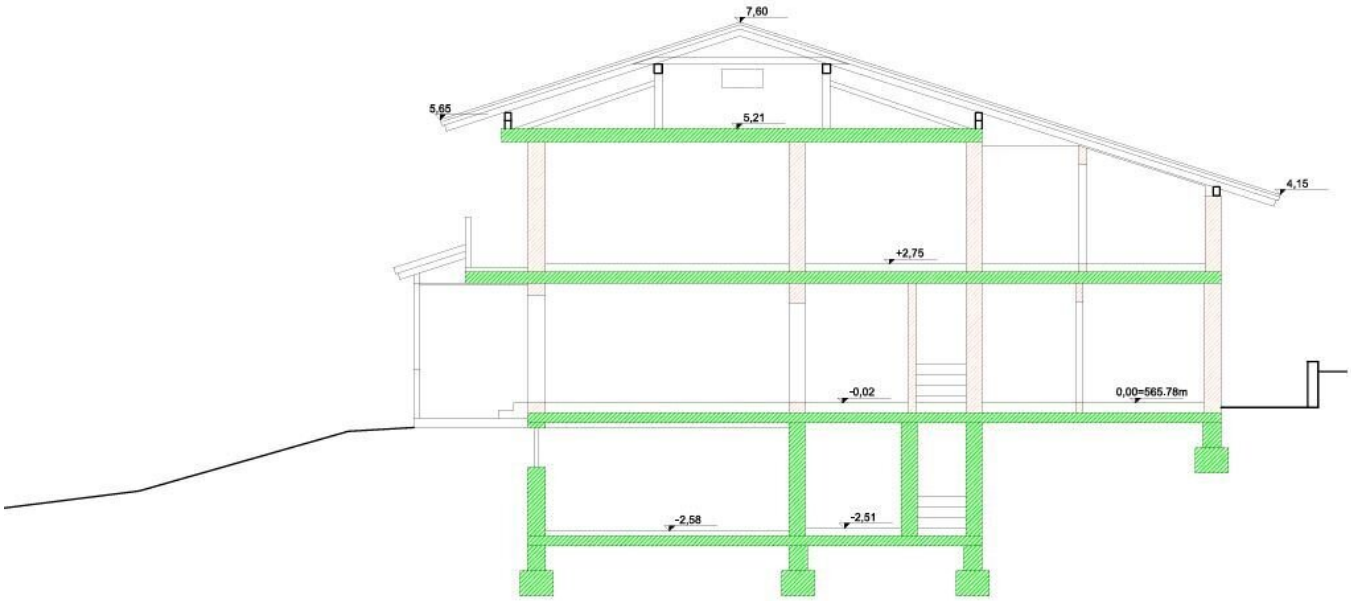




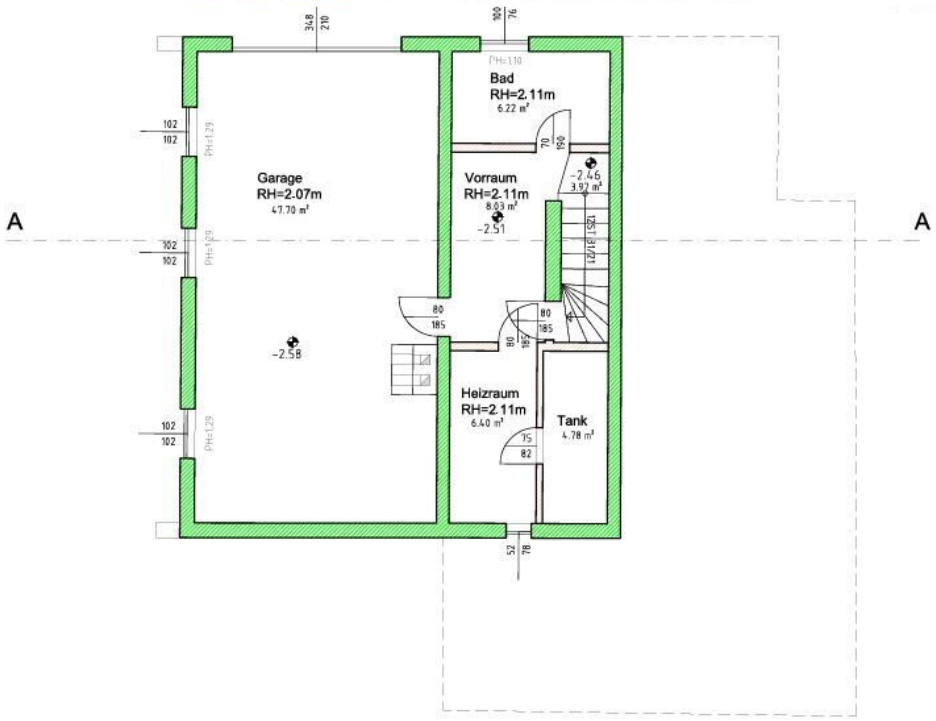




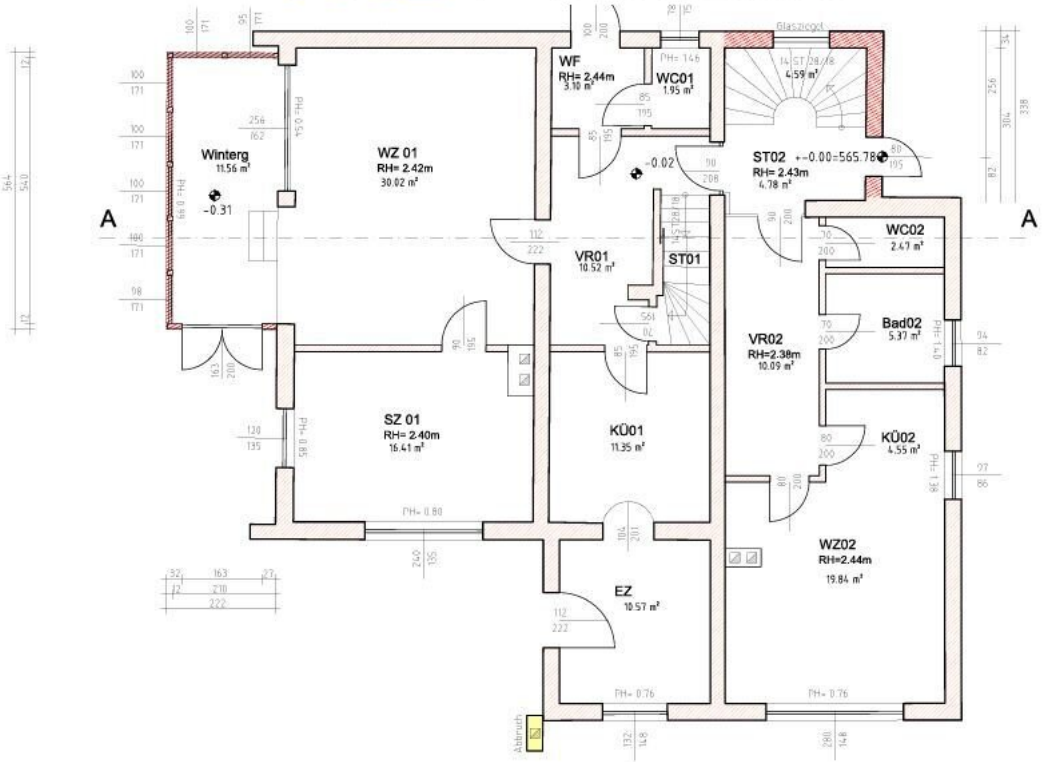
VKB IMMOBILIEN



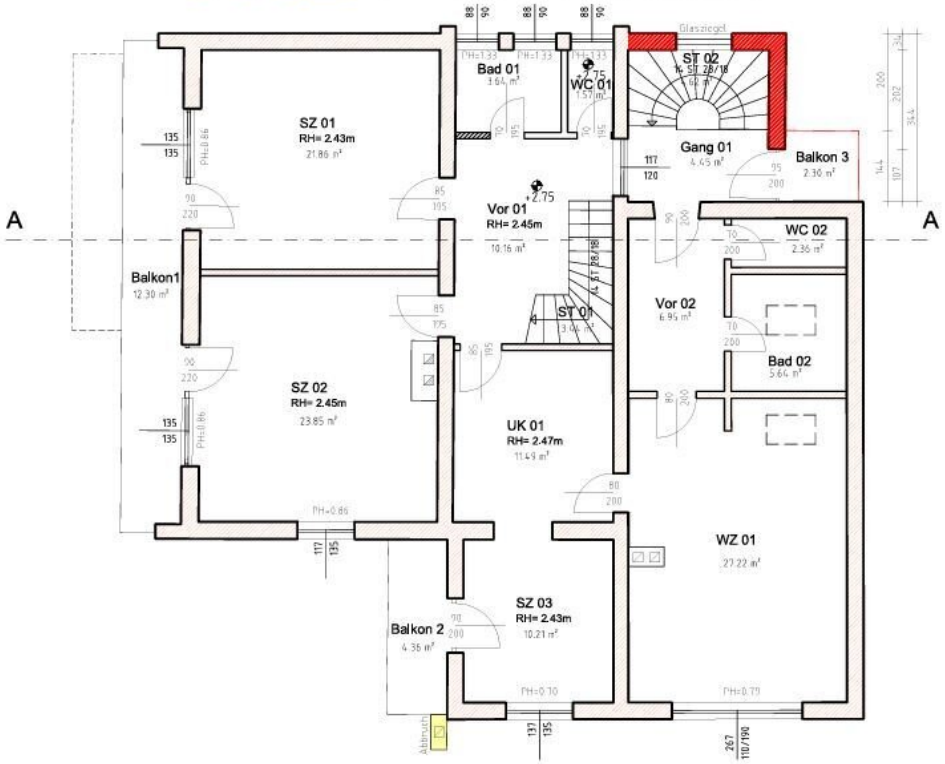
VKB IMMOBILIEN



VKB IMMOBILIEN



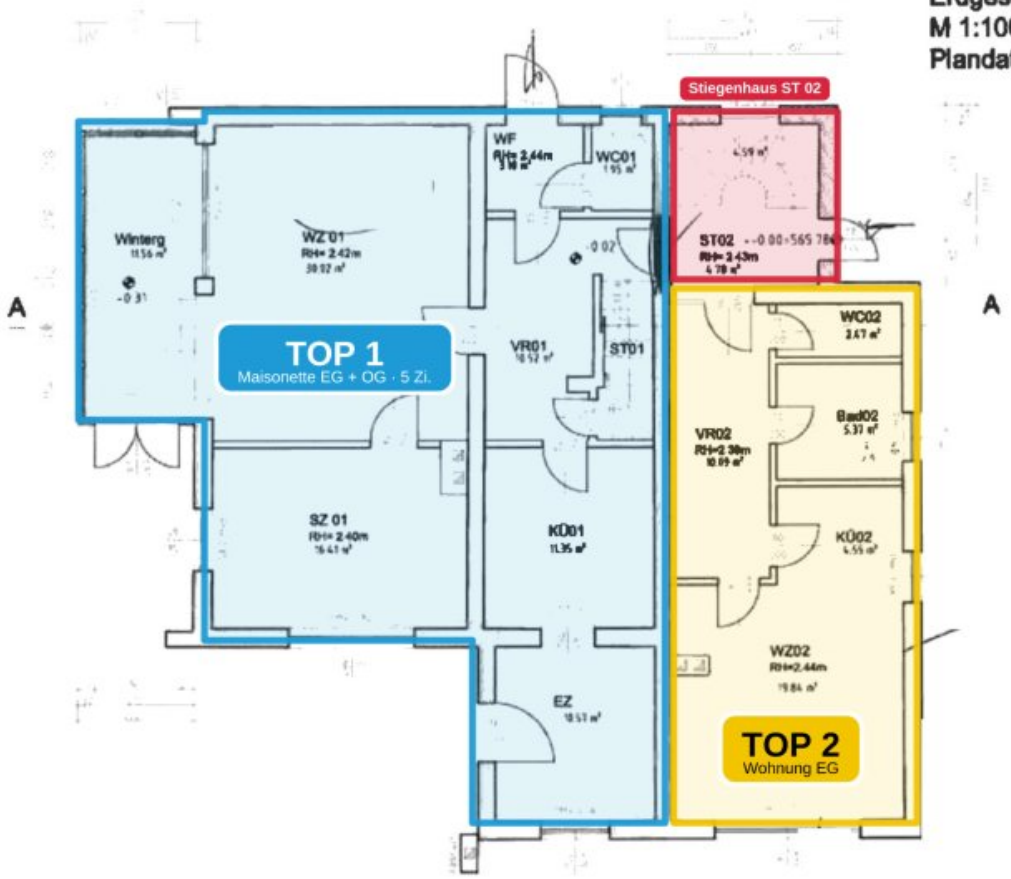
VKB IMMOBILIEN



Erdgeschoss – TOP 1 und TOP 2

Farbliche Abgrenzung der Einheiten auf Basis des Einreichplans

Grundlage: Einreichplan M 1:100, Plandatum 07.06.2024 – TOP-Aufteilung als unverbi



Erdgeschoss
M 1:100
Plandatum 07.06.2024

TOP-Aufteilung

TOP 1
Maisonette über EG + OG, 5 Z
EG: Wohnen, Küche, Essen, S

TOP 2
Wohnung im Erdgeschoss
Wohnen, Küche, Bad, WC, Vo

Stiegenhaus ST 02
Erschließung zum OG / TOP 3

Hinweise

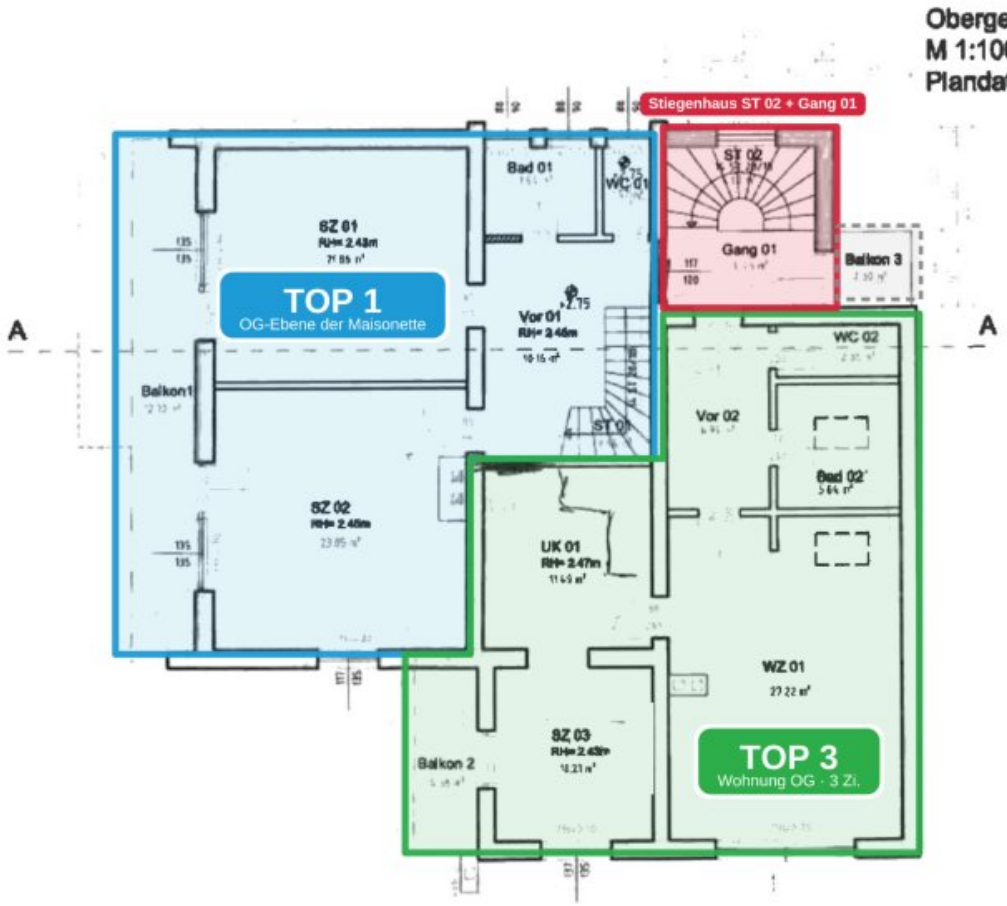
Innentreppe ST 01 verbindet TOP 1 mit dem
ST 02 lag in der Skizze in der gelben Umranc
war aber rot markiert – hier als Allgemeinfläc
dargestellt (bitte prüfen).

VKB IMMOBILIEN

Obergeschoss – TOP 1 und TOP 3

Farbliche Abgrenzung der Einheiten auf Basis des Einreichplans

Grundlage: Einreichplan M 1:100, Plandatum 07.06.2024 – TOP-Aufteilung als unverbi



TOP-Aufteilung

TOP 1
OG-Ebene der Maisonette
2 Schlafzimmer, Bad, WC, Vor

TOP 3
Wohnung im Obergeschoss, 3
Wohnen, 2 Zimmer, Bad, WC,

Stiegenhaus ST 02 + Ga
Zugang zu TOP 3

Balkon 3
in der Skizze keinem TOP zug

Hinweise

Gang 01 war in der Skizze nicht farbig –
hier als Allgemeinfläche dargestellt (bitte prüf

VKB IMMOBILIEN

VKB IMMOBILIEN

LAND SALZBURG

Kataster

Legende

Digitale Katastralmappe
DKM Grundstücksnummern

DKM Grundstücke



Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 25.08.2026
Koordinatensystem: BMN M31
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV, Österreichisches Adressregister
Hinweis:
Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten.

Objektbeschreibung

Auf einem Grundstück von ca. 563 m² bietet dieses Zweifamilienhaus mit ca. 265 m² Wohnfläche ein außergewöhnlich großzügiges und flexibles Platzangebot. Die zwei getrennten Wohneinheiten eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie können hier mit mehreren Generationen wohnen, eine Einheit selbst nutzen und die andere vermieten oder das gesamte Haus als Anlageobjekt halten.

Wohneinheit 1 (ca. 167 m²)

Im Erdgeschoß erwarten Sie ein Windfang, ein Vorraum, ein separates WC, die Küche, ein Esszimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. 30 m² und ein Schlafzimmer. Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten. Im Obergeschoß befinden sich drei Schlafzimmer, ein Ankleideraum, ein Bad und ein weiteres WC. Zwei Balkone bieten zusätzlichen Freiraum.

Wohneinheit 2 (ca. 99 m²)

Die zweite Einheit erstreckt sich über zwei Ebenen. Sowohl im Erdgeschoß als auch im Obergeschoß gibt es jeweils einen Wohnraum mit eigenem Bad und WC. Im Erdgeschoß befindet sich zusätzlich eine Küche, im Obergeschoß ein Balkon. In dieser Einheit wurden die wesentlichen Bereiche bereits modernisiert.

Kellergeschoß

Im Kellergeschoß befinden sich eine großzügige Garage mit ca. 48 m², ein Bad, der Heiz- und Tankraum sowie ein Vorraum.

Außenbereich

Der gepflegte, eingewachsene Garten mit altem Baumbestand und einem gemauerten Außenofen ist ein echtes Paradies für Naturliebhaber. Terrassen und Balkone runden das Angebot ab.

Das Haus wurde 1964 errichtet und weist einen allgemeinen Sanierungsbedarf auf. Beheizt wird es über eine Öl-Zentralheizung. Damit bietet sich die Chance, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und energetisch aufzuwerten. Die Grundstücksgrenzen wurden 2023 neu vermessen.

Highlights auf einen Blick

- Grundstücksfläche: ca. 563 m²
- Wohnfläche: ca. 265 m², zusätzlich ca. 77 m² Kellergeschoß
- Zwei getrennte Wohneinheiten, ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung
- Großzügige Garage mit ca. 48 m²
- Wintergarten, Terrassen und drei Balkone
- Eingewachsener, liebevoll angelegter Garten
- Ruhige, sonnige Hanglage direkt an der Stadtgrenze Salzburg
- Zweite Wohneinheit bereits im Wesentlichen modernisiert
- Grundstücksgrenzen neu vermessen (2023)
- Großes Potenzial durch Sanierung und Modernisierung

Eckdaten

Objektart

Grundstücksfläche

Wohnfläche

Kellergeschoß

Bebaute Fläche

Baujahr

Heizung

Zustand

Fenster

Energieausweis

Zusätzlicher Vorschlag:

Unverbindliche Nutzungsoption: Drei Wohneinheiten unter einem Dach

Die Immobilie bietet als unverbindliche Option die Möglichkeit, in drei eigenständige Wohneinheiten aufgeteilt zu werden. Die Aufteilung folgt weitgehend der bestehenden Raumstruktur:

- **TOP 1:** großzügige Maisonette über Erd- und Obergeschoss mit 5 Zimmern, Wintergarten und Balkon

- **TOP 2:** kompakte Wohnung im Erdgeschoss mit Wohnraum, Küche, Bad und separatem WC

- **TOP 3:** 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit Balkon

Die Einheiten verfügen jeweils über eigene Küche und eigenen Sanitärbereich. Über separate Eingänge und das eigene Stiegenhaus sind sie unabhängig voneinander nutzbar.

Lage mit Vermietungspotenzial

Hallwang liegt unmittelbar vor den Toren der Stadt Salzburg. Damit verbindet das Haus ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen in die Stadt. Diese Lage spricht zwei Zielgruppen gleichermaßen an:

- **Langfristige Mieter:** Berufstätige, Pendler und Familien, die stadtnah, aber ruhig wohnen möchten

- **Kurzfristige Mieter:** Gäste aus Tourismus, Kultur und Geschäftsreisen, Projektmitarbeiter und Monteure

Zwei Nutzungsmodelle

2. **Reines Anlageobjekt:** Alle drei Einheiten werden vermietet. Die Mieteinnahmen verteilen sich auf mehrere Mietverhältnisse, das Leerstandsrisiko sinkt. Kleinere Einheiten erzielen zudem in der Regel einen höheren Mietpreis pro Quadratmeter als ein Einfamilienhaus als Ganzes.

4. **Eigennutzung mit Mietertrag:** Der Eigentümer bewohnt die großzügige Maisonette TOP 1 und vermietet TOP 2 und TOP 3. Die laufenden Mieteinnahmen tragen einen Teil der Finanzierung, und die Privatsphäre bleibt durch die getrennten Zugänge gewahrt.

Beide Modelle lassen sich flexibel mit Lang- oder Kurzzeitvermietung kombinieren. So kann etwa eine Einheit langfristig für stabile Einnahmen sorgen, während eine andere als möblierte Kurzzeitwohnung höhere Erträge erzielt.

Zur besseren Veranschaulichung finden Sie im Anhang die entsprechenden Grundrisse, in denen die jeweiligen Einheiten gekennzeichnet sind.

Hinweis: Die dargestellte Aufteilung ist eine unverbindliche Option und keine zugesicherte Eigenschaft des Objekts. Behördliche Genehmigungen, Umbaukosten, erzielbare Mieten sowie die Zulässigkeit einer Kurzzeitvermietung sind im Einzelfall zu prüfen.

Kaufpreis:

Euro 760.000,00

Über Finanzierungsmöglichkeiten informiert Sie gerne der WohnPlus Spezialist der VKB-Bank.

Vermittlungsprovision:

3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281 oder 1299.

Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeitet werden können.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma

VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

(Hinweis zum AI-Act: Wir dürfen Sie darauf hinweisen, dass manche Bilder bzw. sämtliche Bilder sowie Textteile bzw. Beschreibungen "KI-bearbeitet" sind um eine bestmögliche Darstellung des Objektes zu ermöglichen.)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap