Historischer Feyerlhof als exklusives Wohnhaus mit zwei Einheiten



Objektnummer: 1709/2139

Eine Immobilie von Simon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bräuhausstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	294,68 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	270,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 151,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Gesamtmiete	7.020,01 €
Kaltmiete (netto)	5.229,93 €
Kaltmiete	5.979,99 €
Betriebskosten:	750,06 €
Heizkosten:	368,35 €
USt.:	671,67 €

Provisionsangabe:

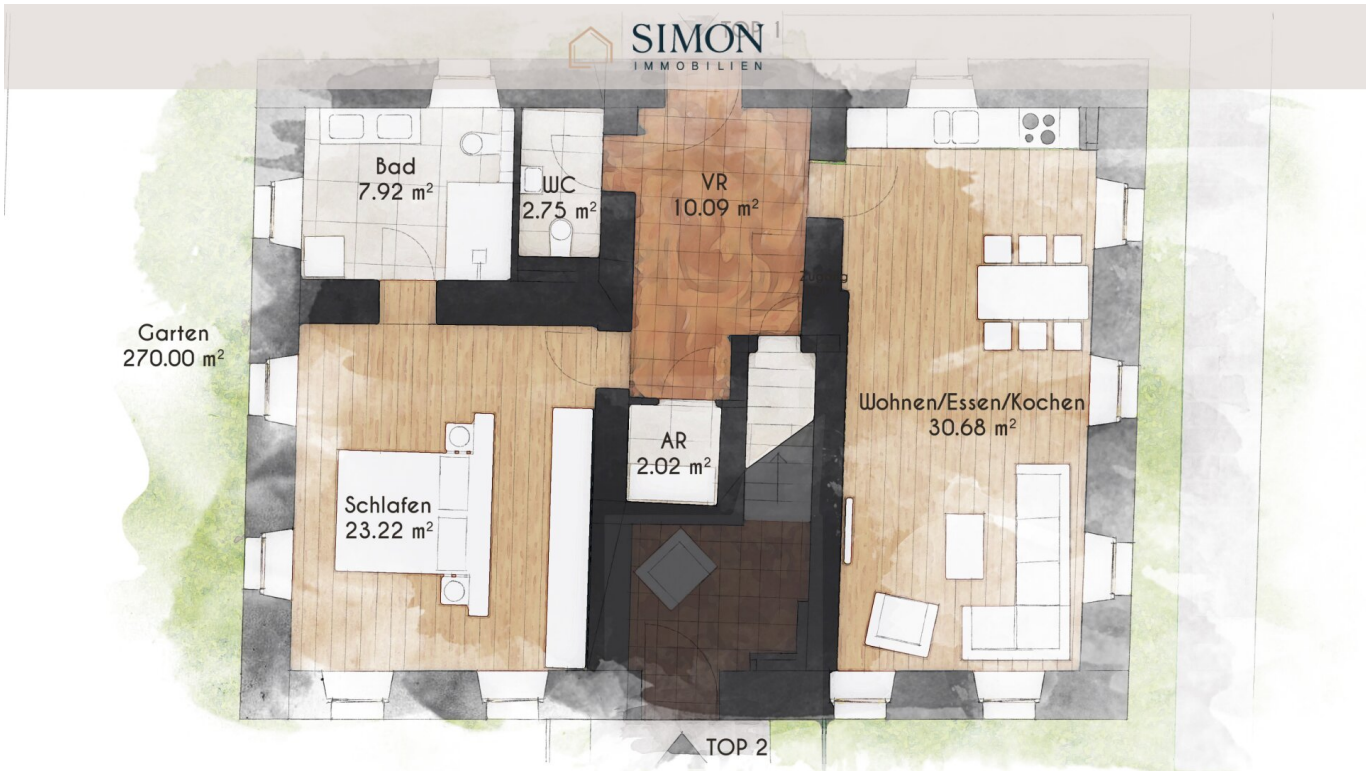
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner




SIMON
IMMOBILIEN
renderwerk.at


SIMON
IMMOBILIEN


SIMON
IMMOBILIEN
Bad
7.92 m²
WC
2.75 m²
VR
10.09 m²
Garten
270.00 m²
Wohnen/Essen/Kochen
30.68 m²
AR
2.02 m²
Schlafen
23.22 m²
TOP 2


SIMON
IMMOBILIEN
Eingang
5.12 m²
TOP 2


SIMON
IMMOBILIEN
Schlafen
21.32 m²
WM
AR
2.70 m²
Zimmer 2
14.59 m²
Bad 2
10.27 m²
Gang
16.09 m²
Bad 1
10.89 m²
Zimmer 1
15.45 m²


SIMON
IMMOBILIEN
Dachflächenfenster
Speis/AR
7.31 m²
Dachflächenfenster
Wohnen/Essen/Kochen
83.26 m²
Dach-
boden
WC
3.71 m²
VR
3.26 m²


SIMON
IMMOBILIEN
Dachflächen-
fenster
Galerie
23.96 m²
Dachflächen-
fenster

SIMON
IMMOBILIEN



SIMON
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Im traditionsreichen Feyerlhof in der Bräuhausstraße 1 erwartet Sie ein außergewöhnliches Wohnhaus mit zwei hochwertig ausgestatteten Wohneinheiten und einer gesamten Wohnfläche von rund 295 m².

Das Haus verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich ideal als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Gästebereich.

Die beiden Wohneinheiten verfügen jeweils über eigene Wohnbereiche und separate Rückzugsmöglichkeiten, können jedoch gemeinsam als **exklusives Gesamthaus** genutzt werden.

Highlights

- ca. 295 m² gesamte Wohnfläche
- zwei separate, hochwertig ausgestattete Wohneinheiten
- insgesamt 6 Zimmer
- Haus-im-Haus-Charakter
- ideal als Mehrgenerationenhaus
- großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereiche
- zwei hochwertige Einbauküchen mit Markengeräten
- mehrere Badezimmer und separate WCs
- Masterbad mit Badewanne, ebenerdiger Dusche und Doppelwaschbecken

- hochwertiges Eichenparkett
- klassische Kastenstockfenster
- Marmorfußboden in ausgewählten Bereichen
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage in der größeren Wohneinheit
- Kaminanschluss
- Galerie mit ca. 23,96 m²
- Terrasse mit ca. 23,41 m²
- privater Garten mit ca. 270 m²
- zusätzliche Außenabstellräume
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- PKW-Stellplätze mit Leerverrohrung für E-Ladestation (€90 pro Abstellplatz - nicht im Preis inkludiert)

Wohneinheit TOP 1 „Ottilie“

Die im Erdgeschoss gelegene 2-Zimmer-Wohnung verfügt über rund 76,68 m² Wohnfläche. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 30,68 m² bildet den Mittelpunkt der Einheit.

Das großzügige Schlafzimmer, das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit ebenerdiger

Dusche, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen den durchdachten Grundriss.

Besonders hervorzuheben ist der private Außenbereich mit einer ca. 23,41 m² großen Terrasse und einem rund 270 m² großen Garten.

Raumaufteilung TOP 1

- Vorraum: ca. 10,09 m²
- WC: ca. 2,75 m²
- Badezimmer: ca. 7,92 m²
- Schlafzimmer: ca. 23,22 m²
- Abstellraum: ca. 2,02 m²
- Wohnen/Essen/Kochen: ca. 30,68 m²

Gesamtwohnfläche TOP 1: ca. 76,68 m²

Wohneinheit TOP 2 „Amadeus“

Die größere Wohneinheit erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet rund 218 m² Wohnfläche. Ein separater Eingang sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Zimmer, darunter ein Schlafzimmer mit Stuckdecke und eigenem Masterbad. Ein weiteres Badezimmer sowie ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ergänzen diese Ebene.

Das Dachgeschoss bildet mit dem rund 83,26 m² großen Wohn-, Ess- und Kochbereich das Herzstück der Einheit. Ein großflächiges Panorama-Dachflächenfenster sorgt für viel Tageslicht und eine besondere Wohnatmosphäre.

Die hochwertige Einbauküche verfügt über Markengeräte und eine integrierte Speisekammer. Zusätzlich stehen ein Kaminanschluss sowie eine rund 23,96 m² große Galerie zur Verfügung.

Raumaufteilung TOP 2

Eingangsbereich

- ca. 5,12 m²

Obergeschoss

- Gang: ca. 16,09 m²
- Abstellraum: ca. 2,70 m²
- Schlafzimmer: ca. 21,32 m²
- Masterbad: ca. 10,89 m²
- Zimmer 1: ca. 15,45 m²
- Zimmer 2: ca. 14,59 m²
- Badezimmer 2: ca. 10,27 m²

Gesamt Obergeschoss: ca. 91,31 m²

Dachgeschoss

- Wohnen/Essen/Kochen: ca. 83,26 m²
- WC: ca. 3,71 m²
- Speisekammer: ca. 7,31 m²

- Vorraum: ca. 3,26 m²

Gesamt Dachgeschoss: ca. 97,54 m²

Galerie

- ca. 23,96 m²

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Krankenhaus <1.250m
Klinik <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.750m
Flughafen <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.