

Loft-Feeling! Stilvolle Dachgeschoßwohnung nahe Linzergasse – inklusive Modernisierung



Objektnummer: 536/2282

Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1912
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	112,91 m ²
Nutzfläche:	125,56 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	10,44 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

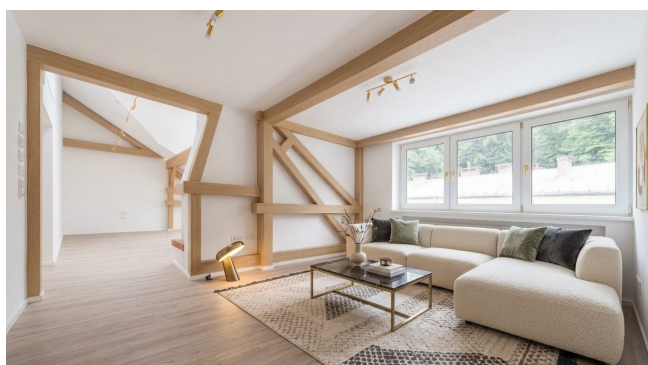
Ihr Ansprechpartner

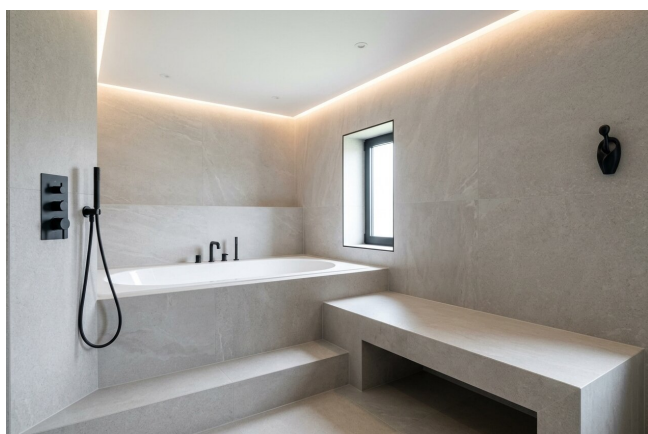


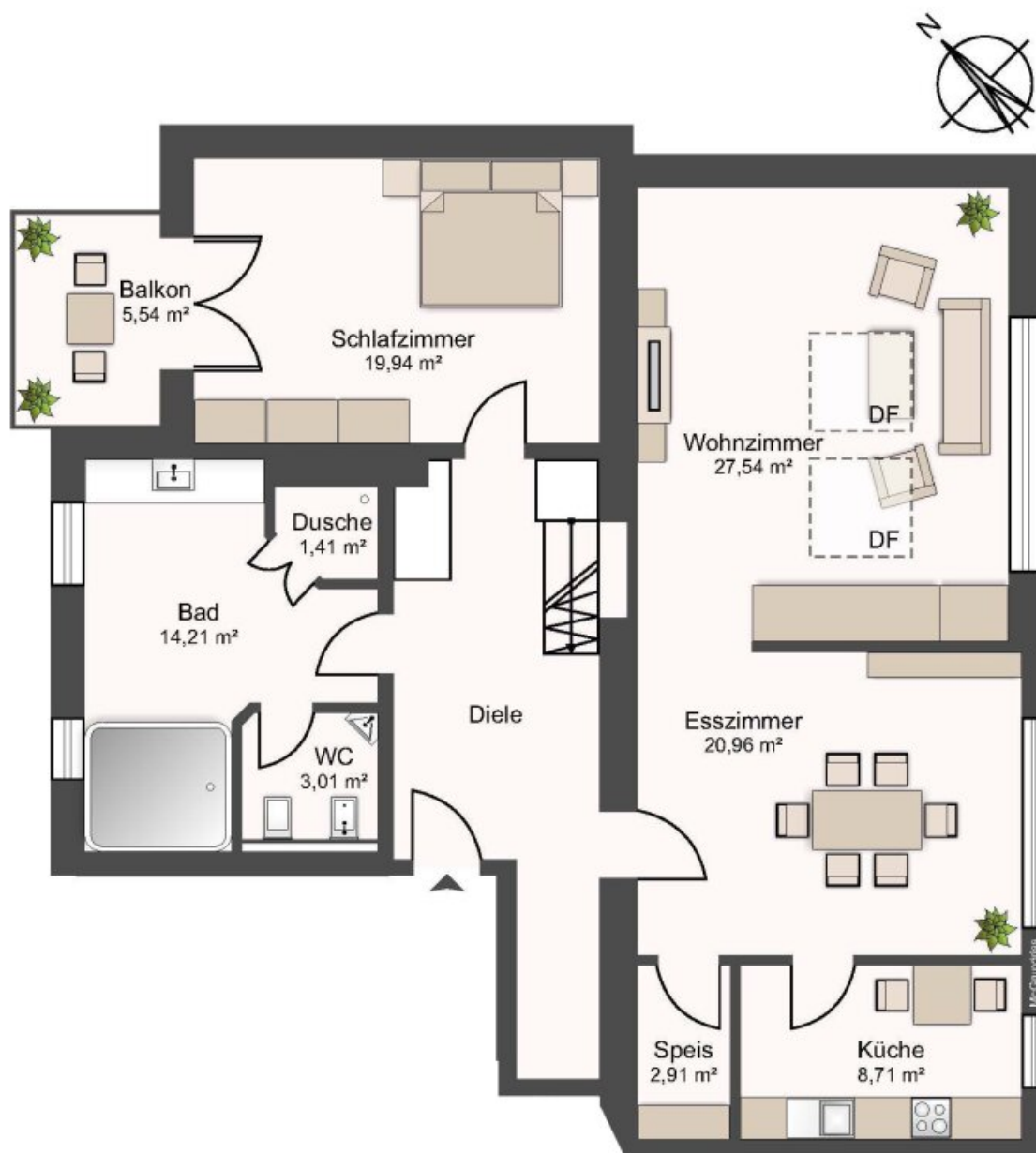
Tom Frenner

Diana Aigner Immobilien e.U.
Neutorstrasse 19
5020 Salzburg

T +43 664 214 80 24







Objektbeschreibung

Im 4. Obergeschoß (zugleich Dachgeschoß, mit Lift) eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Stadtlage Schallmoos erwartet Sie diese überaus großzügige 3-Zimmer-Wohnung. Außergewöhnliche Raumhöhen und Holztramen verleihen ihr ein luftiges, Loft-artiges Ambiente, Dachflächenfenster sorgen für zauberhaften Lichteinfall. Von der Terrasse blicken Sie über die Dächer der Stadt bis nach Maria Plain. Ein stilvolles Stadtdomizil, das Seinesgleichen sucht!

Die Großzügigkeit der Wohnräume – Wohnzimmer mit offenem Kamin, Esszimmer, Schlafzimmer – lässt eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten und kreativen Einrichtungsideen zu. Die Wohnung präsentiert sich im momentanen Zustand sehr gepflegt, wenn auch optisch etwas datiert.

Das inkludierte Sanierungskonzept sieht vor, das Potential der Wohnung voll auszuschöpfen und ein modernes, cooles Refugium in bester Stadtlage, nur wenige Schritte von der Linzergasse entfernt, zu gestalten: Ein hochwertiger Landhausdielenboden in Eiche in allen Wohnräumen wirkt ruhig und sorgt für Wohlfühlatmosphäre. Balken und Sparren werden sandgestrahlt, um die natürliche Holzoberfläche wieder freizulegen und so den Loft-Charakter der Wohnung zu unterstreichen. Das Badezimmer erhält durch Beschichtung mit pflegeleichtem, fugenlosem Mikrozement in warmem Graubeige und neuen Chrom-Armaturen einen modernen Touch, der Waschtisch mit Unterschrank in Eiche und hinterleuchtetem Spiegel wird dabei zum gestalterischen Mittelpunkt des Raums. Neue Edelstahlbeschläge an Türen und Fenstern runden den neuen Look der Wohnung perfekt ab.

Eckdaten und Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 112,91 m²
- 4. OG (zugleich DG, mit Lift)
- Großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin
- Vielseitig gestaltbares Esszimmer
- Geräumiges Schlafzimmer

- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und Bidet
- zusätzliche Abstellfläche (ca. 12,65 m²) in der Dachgalerie
- Terrasse: ca. 5,54 m², mit Wasseranschluss
- Kellerabteil: ca. 10,44 m²
- Ein Parkplatz kann optional über die Hausverwaltung angemietet werden.
- Rücklagenstand per 22.09.2026: € 34.151,18

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m



Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <4.500m

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.