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 m²
Nutzfläche:	125,56 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	10,44 m²
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m² * 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



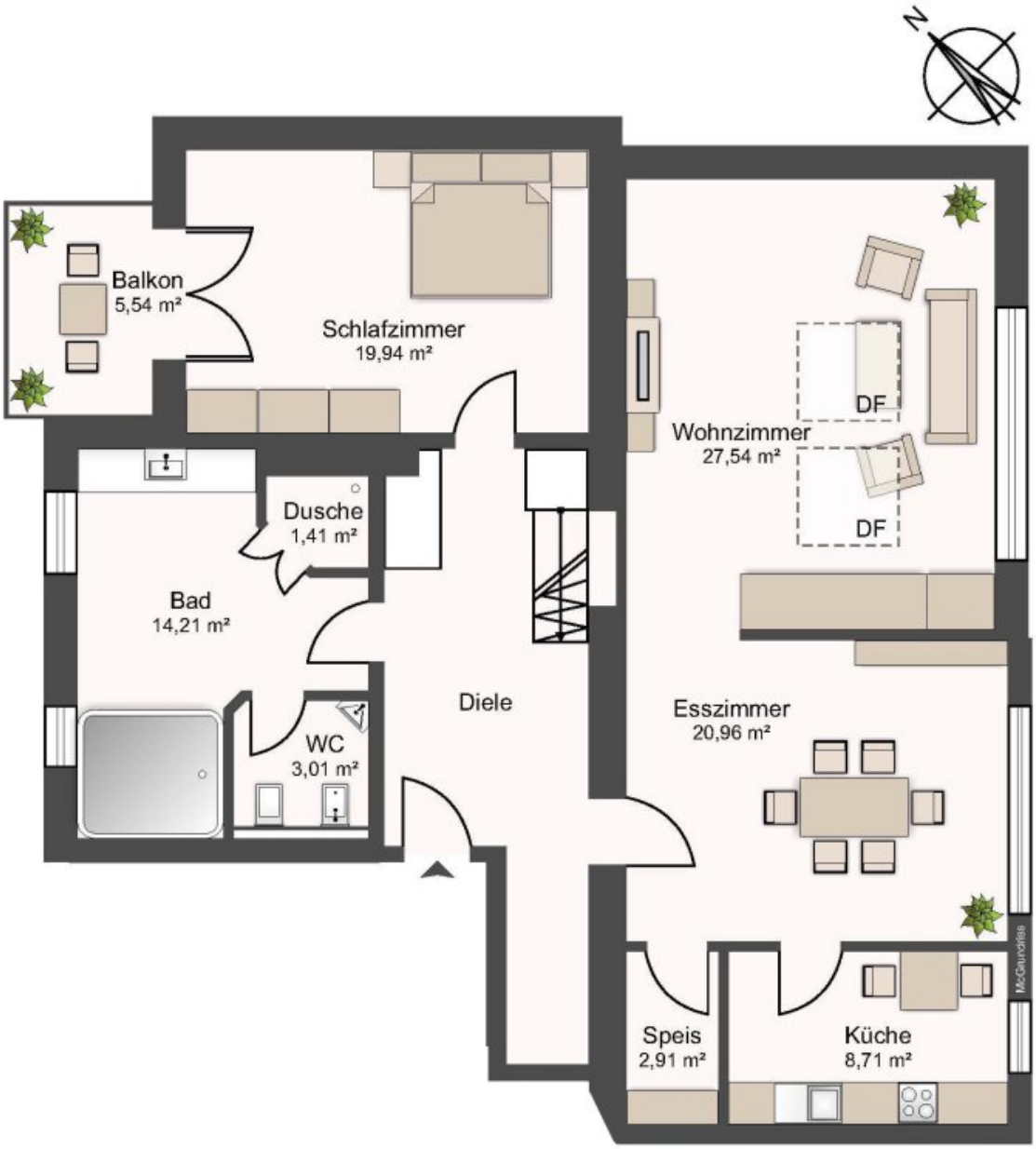











N
Balkon
5,54 m²
Schlafzimmer
19,94 m²
Dusche
1,41 m²
Bad
14,21 m²
WC
3,01 m²
Diele
DF
Wohnzimmer
27,54 m²
DF
Esszimmer
20,96 m²
Speis
2,91 m²
Küche
8,71 m²

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
Krankenhaus <1.000m
Klinik <500m

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.