Familienwohnhaus mit großzügigem Grundstück & Entwicklungspotential



Objektnummer: 1829/144

Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1945
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	134,00 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	600,00 m²
Kaufpreis:	1.190.000,00 €

Provisionsangabe:

42.840,00 € 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



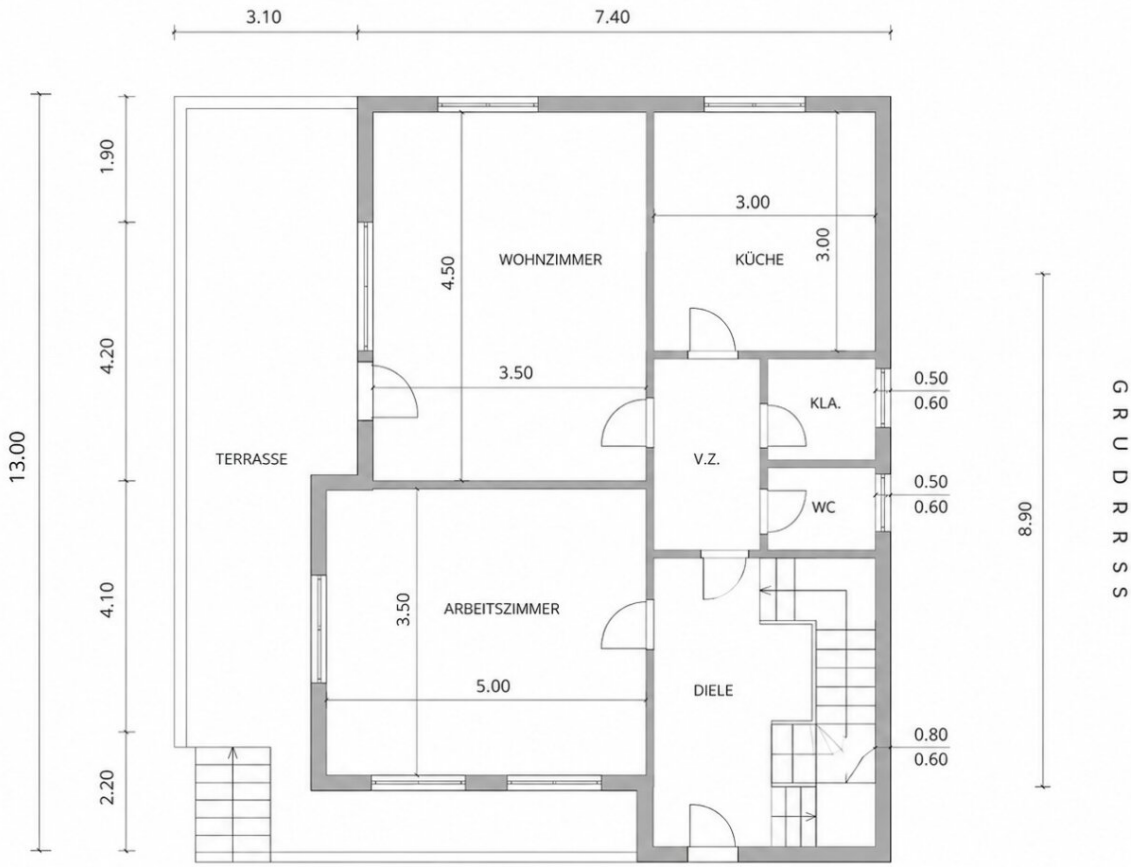


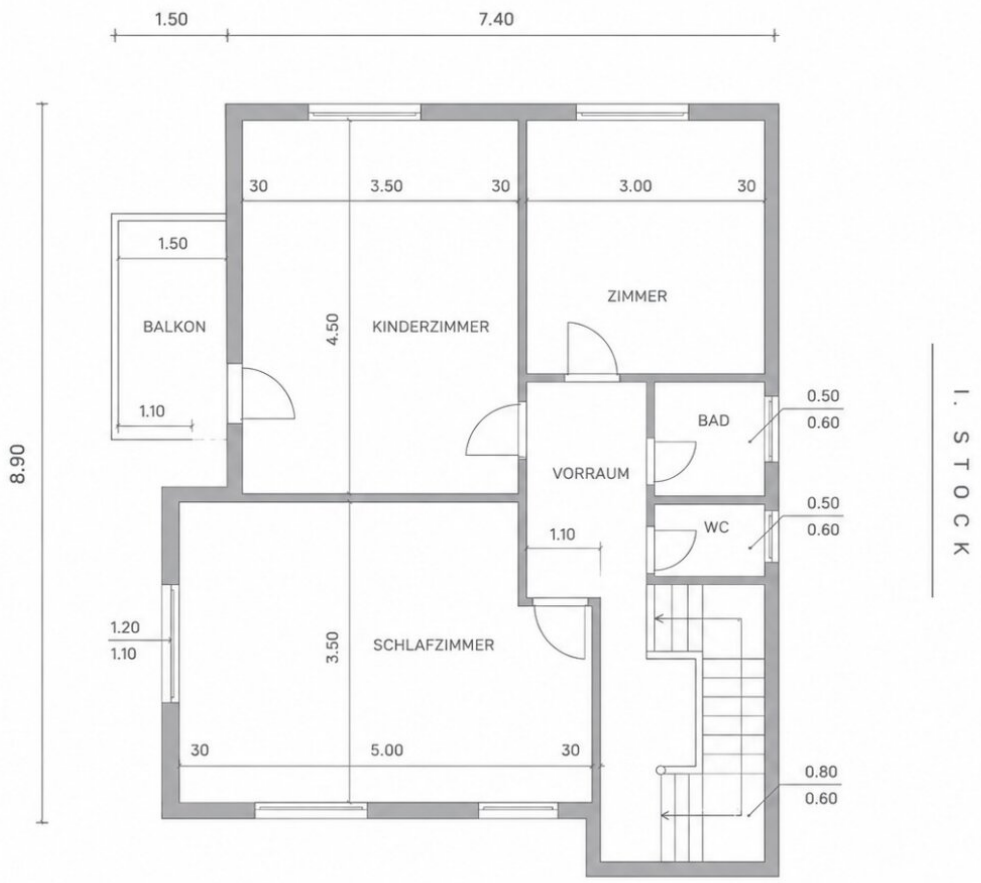


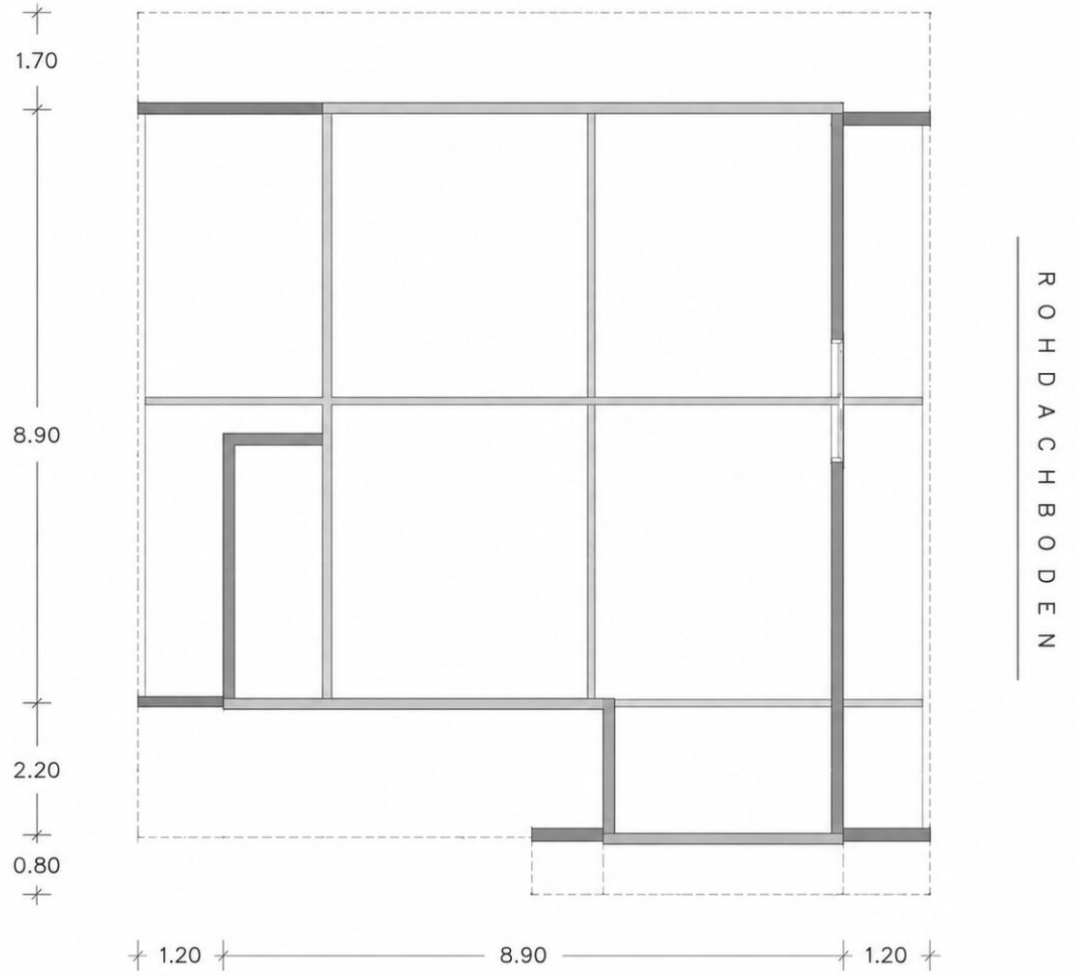



KI-Visualisierung


3.10
7.40
0.80
0.60
0.80
0.60
TERRASSE
4.50
HOBBY-
KELLER
3.00
WASCHKÜCHE
3.00
3.50
KELLER
0.80
0.60
8.90
4.00
2.70
1.90
1.40
3.50
GARAGE
5.00
1.80
1.40
0.80
0.60
3.10
7.40
8.90
KELLER


3.10
7.40
13.00
1.90
4.20
4.10
2.20
TERRASSE
WOHNZIMMER
4.50
3.50
KÜCHE
3.00
3.00
V.Z.
KLA.
WC
0.50
0.60
0.50
0.60
ARBEITSZIMMER
3.50
5.00
DIELE
0.80
0.60
8.90
GRUDRRSS


1.50
7.40
8.90
30
3.50
30
3.00
30
1.50
BALKON
1.10
4.50
KINDERZIMMER
ZIMMER
VORRAUM
BAD
0.50
0.60
WC
0.50
0.60
1.10
1.20
1.10
3.50
SCHLAFZIMMER
30
5.00
30
0.80
0.60
I. STOCK


1.70
8.90
2.20
0.80
1.20
8.90
1.20
ROHDACHBODEN

Objektbeschreibung

BESCHREIBUNG BESTAND

Das im Jahr 1945 errichtete Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von rund 134 m², verteilt auf zwei Ebenen und zusätzlich ausbaubarem Rohdachboden. Die funktionale Raumaufteilung, angenehme Raumhöhen und die solide Bausubstanz bilden eine hervorragende Grundlage für eine umfassende Modernisierung nach individuellen Vorstellungen. Fenster, Leitungen, Elektrik sowie Terrassen und Balkone wurden zuletzt 1985 erneuert. Besonders hervorzuheben sind der rund 600 m² große Garten, zwei Terrassen, drei Balkone, der Vollkeller, eine Garage sowie der ausbaufähige Rohdachboden, der zusätzliches Potenzial für eine Erweiterung bietet. Das Haus befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet damit vielfältige Möglichkeiten – vom großzügigen Familienwohnsitz bis hin zu einer hochwertigen Revitalisierung.

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Neben der Sanierung überzeugt die Liegenschaft insbesondere durch ihr attraktives Entwicklungspotenzial. Mit einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,6 bietet das Grundstück interessante Perspektiven für Bauträger, Projektentwickler oder private Bauherren. Je nach den geltenden Bebauungsbestimmungen eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für eine zukünftige Neubebauung oder Erweiterung. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, gefragter Wohnlage und nachhaltigem Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer wertbeständigen Investition mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

HIGHLIGHTS

• Beliebter Stadtteil Josefiau

• 767 m² Grundstück

• GFZ 0,6

• Ca. 134 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen

• Ca. 600 m² großer Garten

• 2 Terrassen

• 3 Balkone

• Vollunterkellert

• Garage

• Rohdachboden mit Ausbaupotenzial

• Solide Bausubstanz mit funktionaler Raumaufteilung

• Hervorragende Infrastruktur

• Attraktive Investitions- und Entwicklungsmöglichkeit

FAZIT

Liegenschaften mit dieser Grundstücksgröße und diesem Entwicklungspotenzial sind in der Josefiau nur selten verfügbar. Ob als stilvoll saniertes Familiendomizil oder als Grundlage für eine zukünftige Projektentwicklung – diese Immobilie vereint eine ausgezeichnete Wohnlage mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial und bietet eine außergewöhnliche Gelegenheit für Eigennutzer, Investoren und Bauträger.

Das Haus ist ab frühestens dem Frühjahr 2028 zu übernehmen.

Das sanierungsbedürftige Wohnhaus bietet rund 134 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen und überzeugt mit einer funktionalen Raumaufteilung, einem ca. 600 m² großen Garten, zwei Terrassen, drei Balkonen sowie einem ausbaufähigen Rohdachboden. Dank der GFZ von 0,6 auf dem rund 767m² großen Grundstück eignet sich die Liegenschaft sowohl für Eigennutzer als auch für Bauträger und Projektentwickler und bietet attraktives Entwicklungspotenzial.

Energieausweis ist in Arbeit.

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 <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <3.000m

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 <5.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap