HAUS FÜR PLÄNE. | Wohn- und Geschäftshaus mit Erweiterungspotenzial in Salzburg-Maxglan



Objektnummer: 6798/425

Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1966
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	160,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	E 150,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,61
Kaufpreis:	785.000,00 €
Betriebskosten:	53,22 €

Infos zu Preis:

Grundsteuer: € 53,22/mon, weitere Betriebskosten unbekannt, da das Objekt aktuell unbewohnt ist.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner














ein HAUS, zwei IDEEN.
ZU VERKAUFEN.
UNSERE IDEEN
WAS IST DEINE VISION?
FÜR FAMILIEN.
UNTERNEHMER.
INVESTOREN.
Jetzt Besichtigung vereinbaren
+43 662 62 53 57
www.schnitzhofer-stillvoll.at
immobilien@schnitzhofer-stillvoll.at
SCHNITZHOFER

















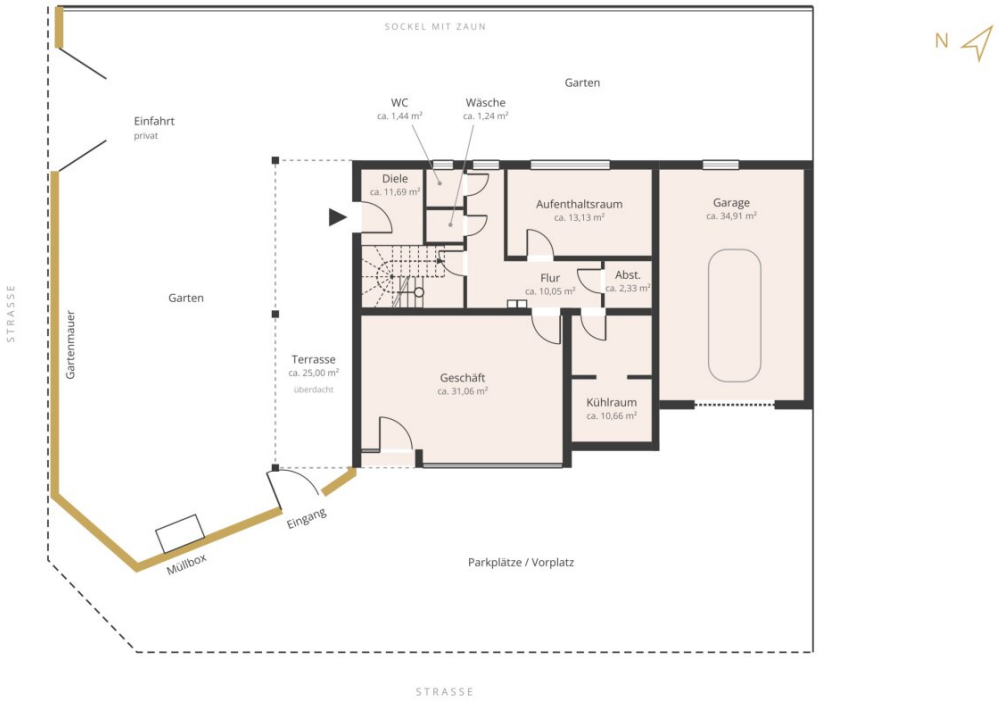



Greisslerei & Café
REGIONAL - SAISONAL - MIT LIEBE



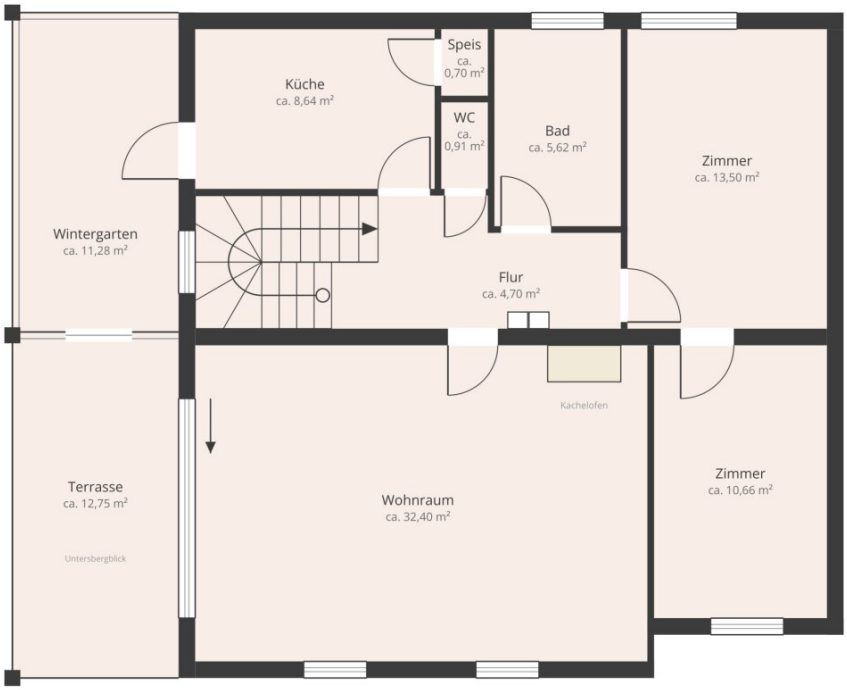


Erdgeschoss



Plan nicht maßstabsgetreu. Alle Maße und Flächen sind Circa-Angaben ohne Gewähr.
Die Darstellung kann von den bewilligten Einreichunterlagen abweichen.

Obergeschoss



N

Plan nicht maßstabsgetreu. Alle Maße und Flächen sind Circa-Angaben ohne Gewähr.
Die Darstellung kann von den bewilligten Einreichunterlagen abweichen.

Objektbeschreibung

Hier lässt sich Wohnen und Arbeiten perfekt kombinieren

Die Liegenschaft mit ca. 525 m² Grund umfasst aktuell ein Haus mit ca. 160 m² Nutzfläche auf zwei Ebenen und bietet Erweiterungspotenzial.

Neben der hervorragenden Sichtlage überzeugt das Erdgeschoss mit seinen ehemaligen Geschäftsflächen, die sich sowohl für eine gewerbliche Weiternutzung als auch für eine individuelle Neugestaltung eignen. Dazu zählt das Geschäftslokal mit großer Auslage und Eingang, ein Aufenthalts- und Vorbereitungsraum, ein Kühlraum, ein Abstellraum, Toilette und Waschraum. Ergänzt wird das Geschäftslokal durch einen asphaltierten Vorplatz mit mehreren Parkplätzen sowie eine angrenzende, großzügige Garage.

Der private Bereich des Hauses trennt sich einerseits innen durch eine Türe vom Geschäftsbereich und andererseits außen durch eine massive Einfriedungsmauer, die den Garten umspannt. Ein überdachter Eingangsbereich/Terrasse führt zum privaten Eingang. Für den Privatbereich steht ein Einfahrtstor für einen weiteren Parkplatz zur Verfügung. Über ein Stiegenhaus geht es in das Obergeschoss, das aktuell eine 4-Zimmer Wohnung beheimatet. Ein Gang erschließt den großen Wohn-Essbereich mit Kachelofen, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und davon getrennt eine Toilette sowie eine separate Küche mit Speis. Highlight des Obergeschosses ist die überdachte und teils als Wintergarten ausgeführte Terrasse mit Untersbergblick.

Highlights der Immobilie

- Geschäftsfläche mit rund 3 Metern Raumhöhe im Erdgeschoss
- Erweiterungspotential auf der Liegenschaft
- Große Einzelgarage an der Grundstücksgrenze & Parkplätze direkt vor dem Geschäftslokal
- Sichtlage in Maxglan
- Große Südwest-Terrasse mit Wintergarten und Untersbergblick
- Kachelofen im Wohnbereich

- Südwest-Garten zum Entspannen

Ein Haus - verschiedene Möglichkeiten

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Die Liegenschaft eignet sich perfekt für die Neueröffnung Ihres Gewerbes. Sei es ein Ladenlokal, eine Greißlerei, ein Kosmetikstudio oder eine Arztpraxis, Physiotherapiepraxis oder Therapiezentrum. Dank einer großen Glasfront und der Lage an der Hauptstraße bietet das Objekt einen großen Werbewert. Rund 3 Meter hohe Räume im Erdgeschoss, Geschäftsraum, Aufenthaltsraum, eine Toilette, ein kleiner Waschraum und ein Kühlraum bieten Raum zur kreativen Entfaltung. Die darüberliegende Wohnung kann zum einen selbst genutzt werden, als Mitarbeiterunterkunft genutzt oder als separate Wohneinheit vermietet werden. Der Eingang zum Wohnbereich liegt getrennt vom Geschäftsraum. Je nach konkretem Bauvorhaben lässt sich die Nutzfläche auch noch erweitern.

Familienhaus mit Platz zum Wachsen

Auch für eine ausschließlich private Wohnnutzung eröffnet die Liegenschaft interessante Perspektiven. Mit aktuell ca. 160 m² Nutzfläche und der Möglichkeit der Erweiterung lässt es sich als Familie schön wohnen. Das Erdgeschoss bietet mit seiner rund drei Meter hohen Raumhöhe beste Voraussetzungen für hochwertigen Wohnraum. So eignet sich das Haus perfekt als Ein- oder Zweifamilienhaus.

Mehrere Wohneinheiten

Das Haus eignet sich perfekt zum Umbau in ein Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten. Dank der guten Verkehrsanbindung sowohl für den Individualverkehr, als auch an den öffentlichen Verkehr, des Erweiterungspotentials und der vielen Parkmöglichkeiten können hier tolle Wohneinheiten entstehen.

Details des Hauses

- Grundstück mit ca. 525 m² Fläche

- Geschäftslokal im Erdgeschoss, 4-Zimmer Wohnung im Obergeschoss
- Bebaubarkeit: GFZ 0,49 - 0,7 (lt. Salzburger Bebauungsplan), 3 Vollgeschosse, offene Bauweise, 5 Meter Baufluchtlinie
- Widmung: Erweitertes Wohngebiet
- Baujahr: 1966, Erweiterung 1987 (Obergeschoss)
- Erweiterung der Wohnfläche nach vorgegebenem Bebauungsplan möglich

Ein Standort mit Geschichte – bereit für Ihre Vision!

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.

Ihr Team Schnitzhofer

Rechtlicher Hinweis

Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenen Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich. Die Pläne können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Bilder wurden teilweise mit Einsatz von KI bearbeitet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Objekt um ein Sanierungsobjekt handelt. Der Bestand kann vom baubewilligten Stand abweichen. Eine bestimmte Bebaubarkeit und Umwidmung wurde im Vorfeld nicht geprüft und wird nicht zugesichert. Zwischenverkauf, Irrtum und Fehler vorbehalten. Es können nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, E-Mail-Adresse und Telefonnummer verarbeitet werden!

Noch nicht das Passende gefunden?

Kein Grund zur Sorge – **Willkommen beim Schnitzhofer. Selection.**

Mit unserem diskreten Suchservice erhalten Sie Zugang zu **ausgewählten Off-Market-Immobilien** und werden über neue, passende Objekte **exklusiv vor allen anderen** informiert.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

Suchagent anlegen - https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <3.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap