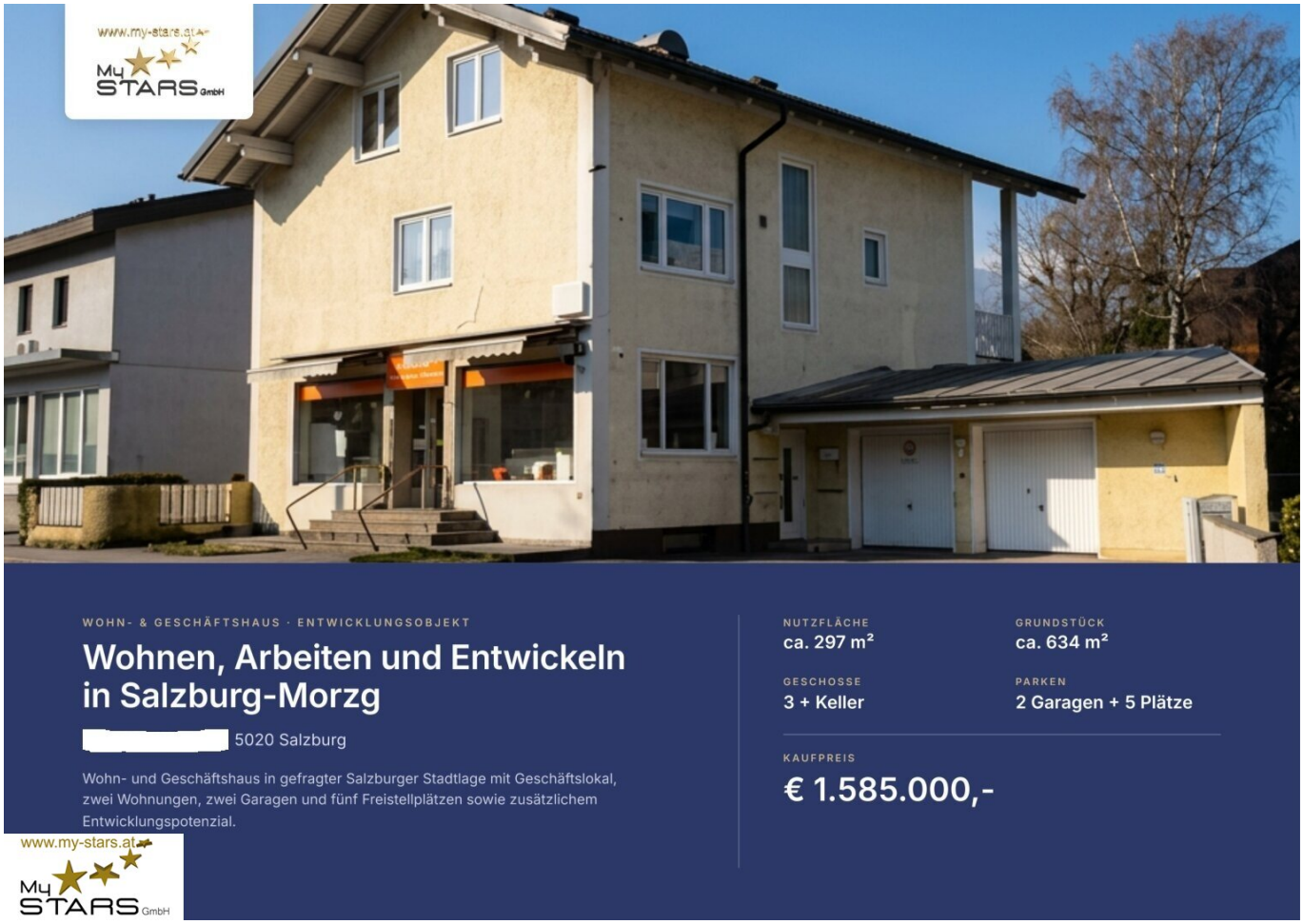
Wohnen, Arbeiten und Entwickeln in Salzburg-Morzg



Objektnummer: 2310

Eine Immobilie von My Stars GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1967
Nutzfläche:	297,00 m²
Keller:	120,00 m²
Heizwärmebedarf:	238,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,72
Kaufpreis:	1.585.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.336,70 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Pichler

My Stars GmbH, Immobilienkanzlei, Firmengruppe
Getreidegasse 21
5020 Salzburg

T +43 660 49 28 858
H 0043 660 49 28 858

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

AUF EINEN BLICK

Wohnen, Arbeiten und Entwickeln an einem Standort

Salzburg-Morzg verbindet eine attraktive Wohnlage mit guter Erreichbarkeit der Innenstadt. Das Wohn- und Geschäftshaus bietet auf einem rund 634 m² großen Grundstück vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ein Geschäftslokal im Erdgeschoß, zwei darüberliegende Wohnungen sowie Garagen und zusätzliche Stellplätze.

Für Eigennutzer, Anleger und Projektentwickler eröffnet die Liegenschaft interessante Perspektiven. Nach den vorliegenden Planungsangaben besteht zudem Potenzial für eine bauliche Weiterentwicklung, dessen Umfang noch fachlich und behördlich zu klären ist.

Highlights

- Begehrte Stadtlage in Salzburg-Morzg, Südwest-Ausrichtung
- Geschäftslokal im Erdgeschoß plus zwei Wohnungen
- Zusätzliches Entwicklungspotenzial gemäß Bebauungsplan – Umfang vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung
- 2 Garagen und 5 Freistellplätze
- Gastherme 2011, Warmwasser-Pufferspeicher 2017

NUTZFLÄCHE **ca. 297 m²** zzgl. Keller ca. 120 m²	GRUNDSTÜCK **ca. 634 m²** lt. Grundbuch: 179 m² Baufläche, 455 m² Freifläche
BAUJAHR **ca. 1967** Gastherme 2011	NUTZUNG **Wohnen + Gewerbe** Geschäftslokal + 2 Wohnungen
SANITÄR **2 Bäder · 3 WC** 2 Balkone, ca. 22,5 m²	PARKEN **2 Garagen** + 5 Freistellplätze
BEBAUUNG **GFZ 0,8** offen, 3 oberird. Geschoße	ENERGIEAUSWEIS **HWB 238** fGEE 2,72 · gültig bis 2031

KAUFPREIS

€ 1.585.000,-

zzgl. 3 % Provision + 20 % USt. und Nebenkosten

OBJEKTBESCHREIBUNG

Gewerbe und Wohnen unter einem Dach

Das um 1967 errichtete Haus verteilt sich auf Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß. Im Erdgeschoß befindet sich ein Geschäftslokal mit eigenen Nasszellen – mit Nutzungsmöglichkeiten beispielsweise als Geschäft, Büro, Praxis oder Atelier – vorbehaltlich der jeweiligen behördlichen Zulässigkeit. Im Ober- und Dachgeschoß befinden sich zwei separat nutzbare Wohnungen.

Die Wohnung im Obergeschoß verfügt über zwei Balkone mit ca. 7 m² und ca. 15 m². Ergänzt wird das Raumangebot durch rund 120 m² Kellerfläche. An das Haus sind zwei Garagen angebaut, auf dem Vorplatz stehen weitere fünf Stellplätze zur Verfügung.

Die Versorgung erfolgt über die Salzburg AG, die Ortswasserleitung und den Ortskanal der Stadt Salzburg. Beheizt wird das Haus mit einer Gastherme aus dem Jahr 2011, 2017 wurde ein neuer Warmwasser-Pufferspeicher eingebaut.

KELLER	ERDGESCHOSS	OBERGESCHOSS	DACHGESCHOSS
ca. 120 m²	ca. 97 m²	ca. 102 m²	ca. 97 m²
Lager, Technik	Geschäftslokal mit Nasszellen	Wohnung + 2 Balkone	Wohnung



Straßenansicht mit Geschäftslokal und angebauten Garagen



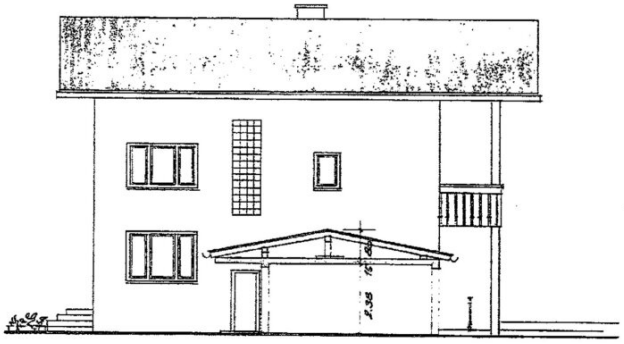
SÜDWESTANSICHT

www.my-stars.at
My STARS GmbH



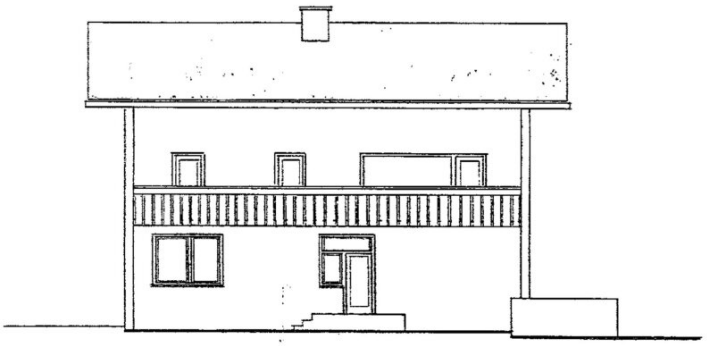
NORDOSTANSICHT

www.my-stars.at
My STARS GmbH



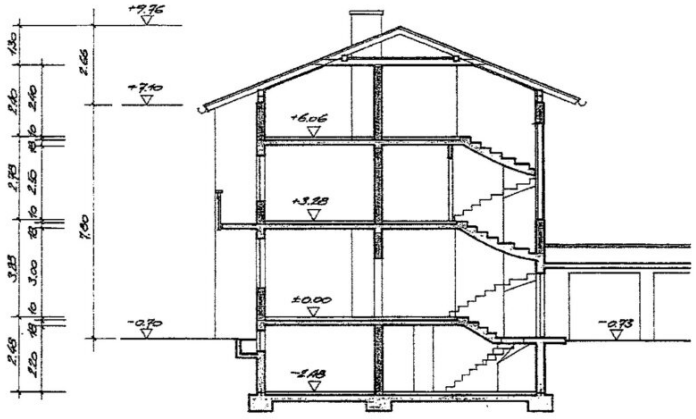
NORDWESTANSICHT

www.my-stars.at
My STARS GmbH



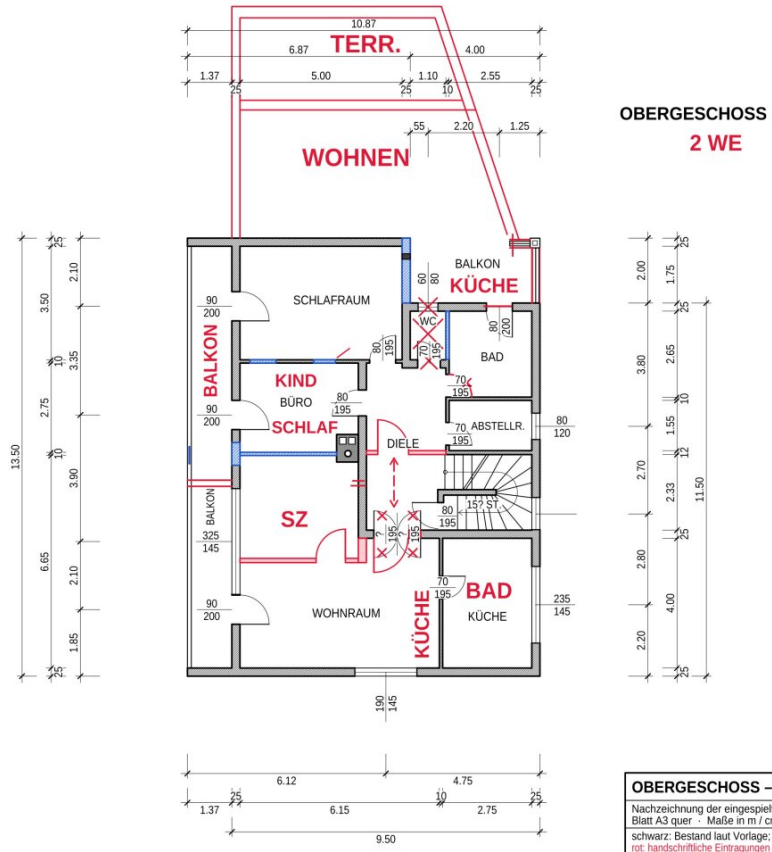
SÜDOSTANSICHT

www.my-stars.at
My STARS GmbH



SCHNITT

www.my-stars.at
My STARS GmbH



OBERGESCHOSS

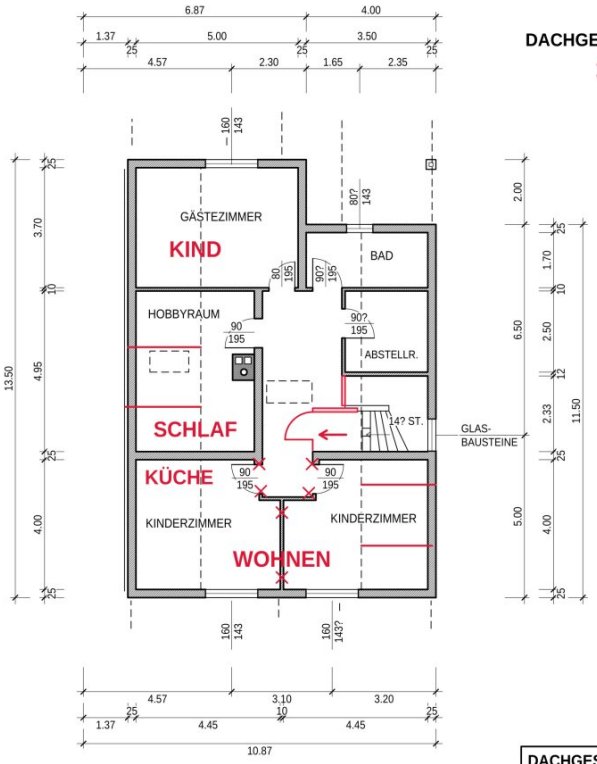
2 WE

OBERGESCHOSS – GRUNDRISS	M 1:100
Nachzeichnung der eingespielten Planvorlage (Scan MX-4060V vom 12.05.2021) Blatt A3 quer · Maße in m / cm · nachgezeichnet am 06.10.2026	
schwarz: Bestand laut Vorlage; geschnittene Wände schraffiert; Maßketten wie Vorlage rot: handschriftliche Eintragungen (Zubau Wohnen/Terrasse, neue Wände/Türen, Widmungen) blau: handschriftliche Markierungen der Vorlage an bestehenden Wänden „?": in der Vorlage unleserlich oder Lesung unsicher Koordinatenursprung (0/0): Westende der Südfassade = Beginn der Maßkette 10.87	

www.my-stars.at
MyStars GmbH

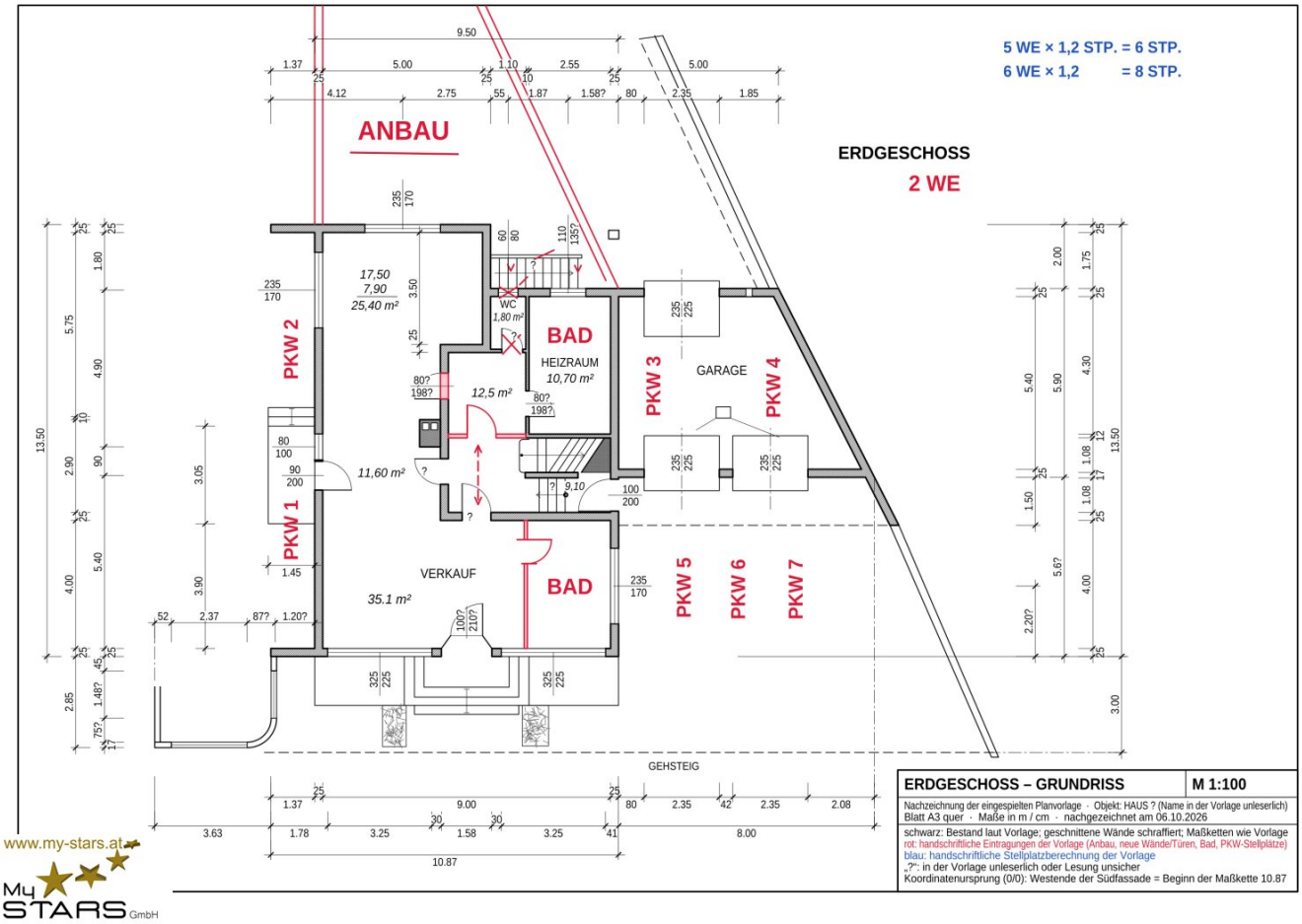
DACHGESCHOSS

1 WE



DACHGESCHOSS – GRUNDRISS	M 1:100
Nachzeichnung der eingespielten Planvorlage (Scan MX-4060V vom 12.05.2021) Blatt A3 quer · Maße in m / cm · nachgezeichnet am 06.10.2026	
schwarz: Bestand laut Vorlage; geschnittene Wände schraffiert; Maßketten wie Vorlage rot: handschriftliche Eintragungen der Vorlage (Raumwidmungen, neue Tür, entfallende Wände) „?“: in der Vorlage unleserlich oder Lesung unsicher; Schriftzug rechts unten („HAUS …“) unleserlich Koordinatenursprung (0/0): Beginn der Maßkette 10.87 (wie Erd- und Obergeschoss)	

www.my-stars.at
My STARS GmbH



ERDGESCHOSS – GRUNDRISS	M 1:100

Nachzeichnung der eingespielten Planvorlage · Objekt: HAUS ? (Name in der Vorlage unleserlich)
Blatt A3 quer · Maße in m / cm · nachgezeichnet am 06.10.2026

schwarz: Bestand laut Vorlage; geschnittene Wände schraffiert; Maßketten wie Vorlage
rot: handschriftliche Eintragungen der Vorlage (Anbau, neue Wände/Türen, Bad, PKW-Stellplätze)
blau: handschriftliche Stellplatzberechnung der Vorlage
„?": in der Vorlage unleserlich oder Lesung unsicher
Koordinatenursprung (0/0): Westende der Südfassade = Beginn der Maßkette 10.87

www.my-stars.at
My STARS GmbH

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Salzburg, Stadtteil Morzg.

Gewerbe und Wohnen unter einem Dach

Das um 1967 errichtete Haus verteilt sich auf Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß. Im Erdgeschoß befindet sich ein Geschäftslokal mit eigenen Nasszellen – mit Nutzungsmöglichkeiten beispielsweise als Geschäft, Büro, Praxis oder Atelier – vorbehaltlich der jeweiligen behördlichen Zulässigkeit. Im Ober- und Dachgeschoß befinden sich zwei separat nutzbare Wohnungen.

Die Wohnung im Obergeschoß verfügt über zwei Balkone mit ca. 7 m² und ca. 15 m². Ergänzt wird das Raumangebot durch rund 120 m² Kellerfläche. An das Haus sind zwei Garagen angebaut, auf dem Vorplatz stehen weitere fünf Stellplätze zur Verfügung.

Die Versorgung erfolgt über die Salzburg AG, die Ortswasserleitung und den Ortskanal der Stadt Salzburg. Beheizt wird das Haus mit einer Gastherme aus dem Jahr 2011, 2017 wurde ein neuer Warmwasser-Pufferspeicher eingebaut.

Schon die Lage macht diese Immobilie besonders interessant. In Salzburg zu wohnen bedeutet, das besondere Flair der Stadt und eine hohe Lebensqualität direkt vor der Haustür zu haben. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur für den Alltag: Arzt, Apotheke und Klinik befinden sich ebenso in der Nähe wie Schule und Kindergarten. Auch die Universität ist gut erreichbar. Supermarkt und Bäckerei sorgen dafür, dass sich Besorgungen und der tägliche Einkauf unkompliziert erledigen lassen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch eine nahegelegene Busverbindung bequem gewährleistet. So gelangen Sie flexibel zu wichtigen Zielen in der Stadt und können Ihre Wege komfortabel planen. Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage zur Verfügung – ein praktischer Mehrwert, der Schutz und zusätzlichen Komfort bietet.

Der Kaufpreis beträgt 1.585.000,00 €. Eine attraktive Gelegenheit, sich in einer gefragten Salzburger Lage ein großzügiges Zuhause mit hervorragender Infrastruktur zu sichern.

Entdecken Sie die Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie und gestalten Sie hier Ihren ganz persönlichen Lebensmittelpunkt in Salzburg.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://my-stars.service.immo/registrieren/de

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 <2.000m
Klinik <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap