Wohnen am Alterbach – BVH mit vier Wohnungen mit Perspektive



Objektnummer: 2311

Eine Immobilie von My Stars GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1978
Zustand:	Abrissobjekt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m²
Kaufpreis:	1.475.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.234,85 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



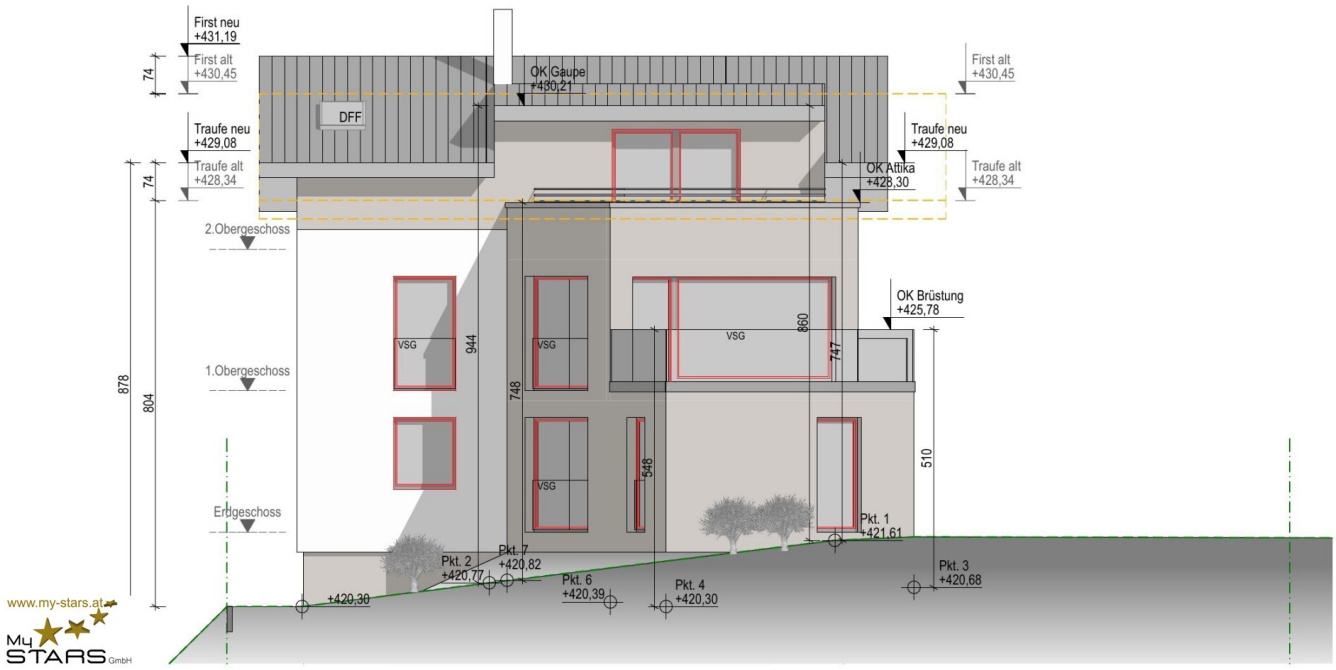
Gerhard Pichler

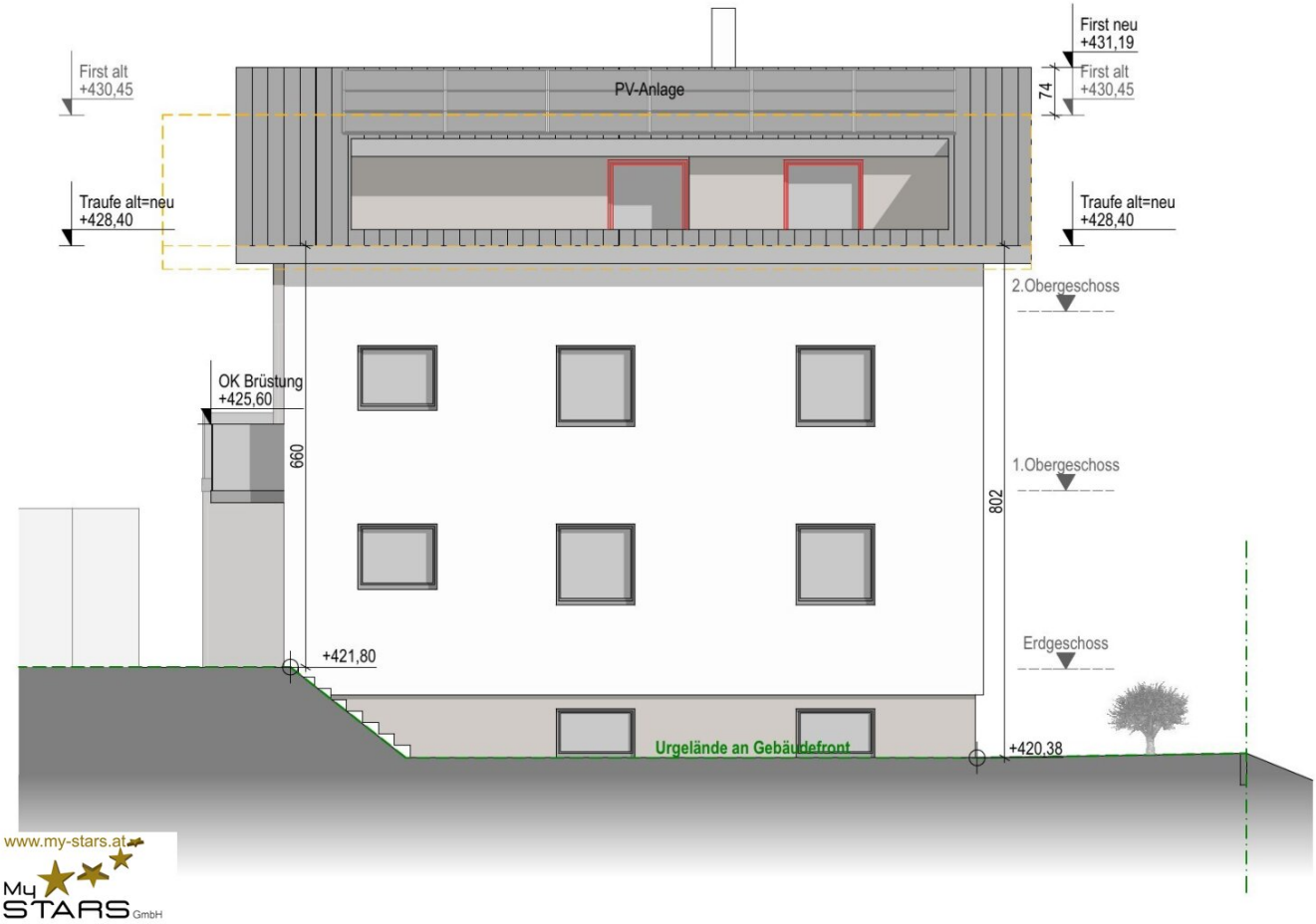
My Stars GmbH, Immobilienkanzlei, Firmengruppe
Getreidegasse 21
5020 Salzburg

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

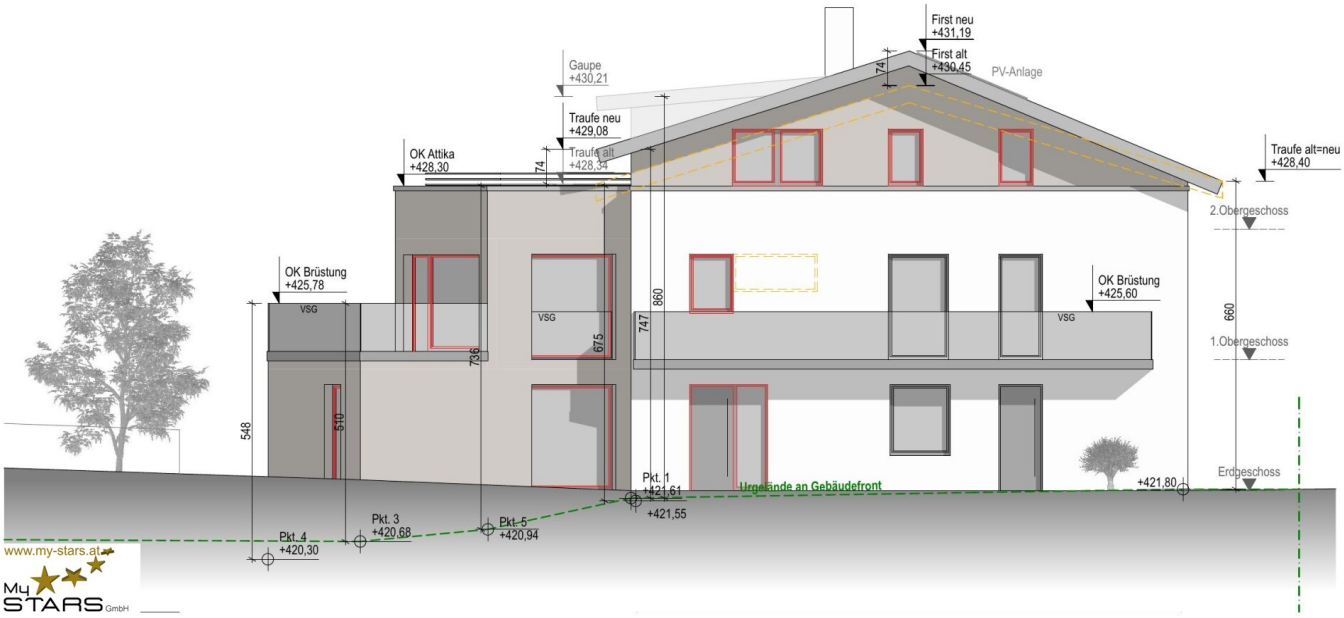
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


Frist neu
+431,19
First alt
+430,45
Gaupe
+430,21
Traufe neu
+429,08
Traufe alt
+426,34
OK Attika
+428,30
Traufe alt=neu
+428,40
2.Obergeschoss
1.Obergeschoss
Erdgeschoss
OK Brüstung
+425,78
+429,75
Bestandsgebäude
VSG
Pkt. 8
+423,15
Pkt. 12
+423,19
Pkt. 13
+423,08
OK Mauer
+422,33
OK Mauer
+422,01
Pkt. 9
+422,76
Pkt. 10
+420,75
Pkt. 14
+420,76
Pkt. 15
+420,78
Pkt. 11
+420,74
+420,64
Pkt. 7 +420,82
Pkt. 2 +420,77
+420,30
Pkt. 6
+420,39
Pkt. 4
+420,30
+420,36
+420,38
Urgelände an Gebäudefront
www.my-stars.at
My STARS GmbH


First neu
+431,19
First alt
+430,45
74
Traufe neu
+429,08
Traufe alt
+428,34
74
878
804
DFF
OK Gaupe
+430,21
First alt
+430,45
Traufe neu
+429,08
Traufe alt
+428,34
OK Attika
+428,30
2.Obergeschoss
1.Obergeschoss
Erdgeschoss
OK Brüstung
+425,78
VSG
VSG
VSG
VSG
944
748
548
860
747
510
Pkt. 1
+421,61
Pkt. 2
+420,77
Pkt. 7
+420,82
Pkt. 6
+420,39
Pkt. 4
+420,30
Pkt. 3
+420,68
+420,30
www.my-stars.at
My STARS GmbH

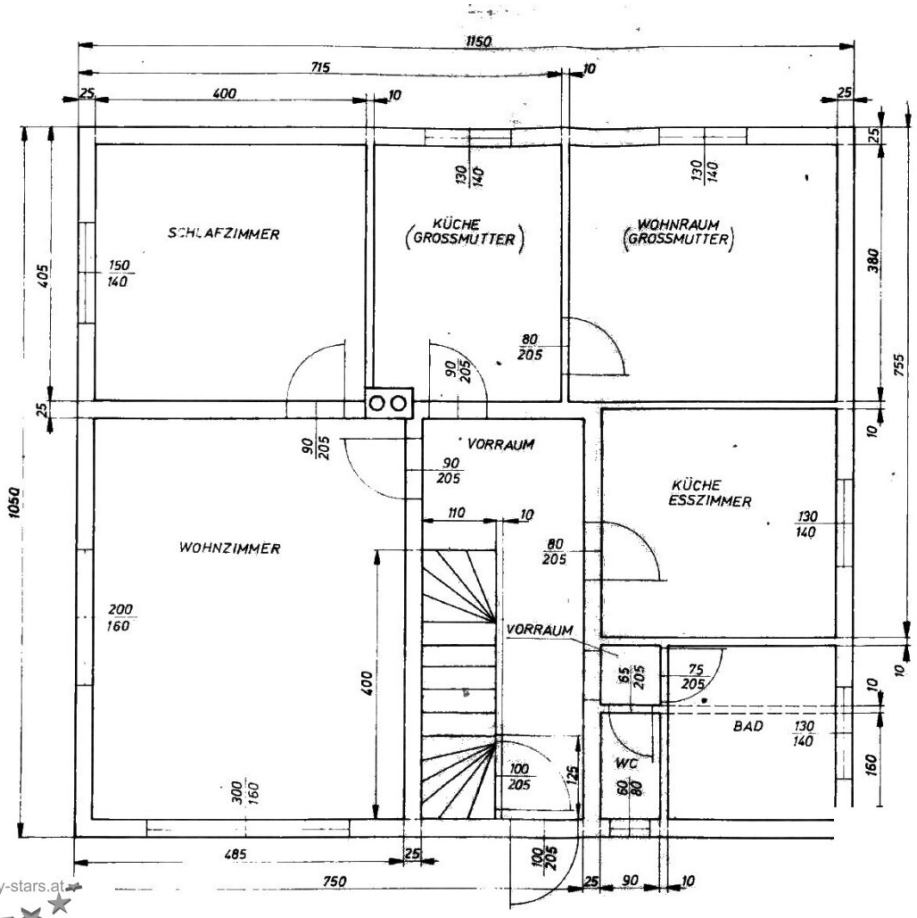


www.my-stars.at
My STARS GmbH


First neu
+431,19
First alt
+430,45
PV-Anlage
74
Gaupe
+430,21
Traufe neu
+429,08
Traufe alt
+428,34
74
OK Attika
+428,30
Traufe alt=neu
+428,40
2.Obergeschoss
OK Brüstung
+425,78
VSG
736
675
747
860
OK Brüstung
+425,60
VSG
660
1.Obergeschoss
548
510
Pkt. 1
+421,61
+421,55
Urgelände an Gebäudefront
+421,80
Erdgeschoss
Pkt. 3
+420,68
Pkt. 5
+420,94
Pkt. 4
+420,30
www.my-stars.at
My STARS GmbH

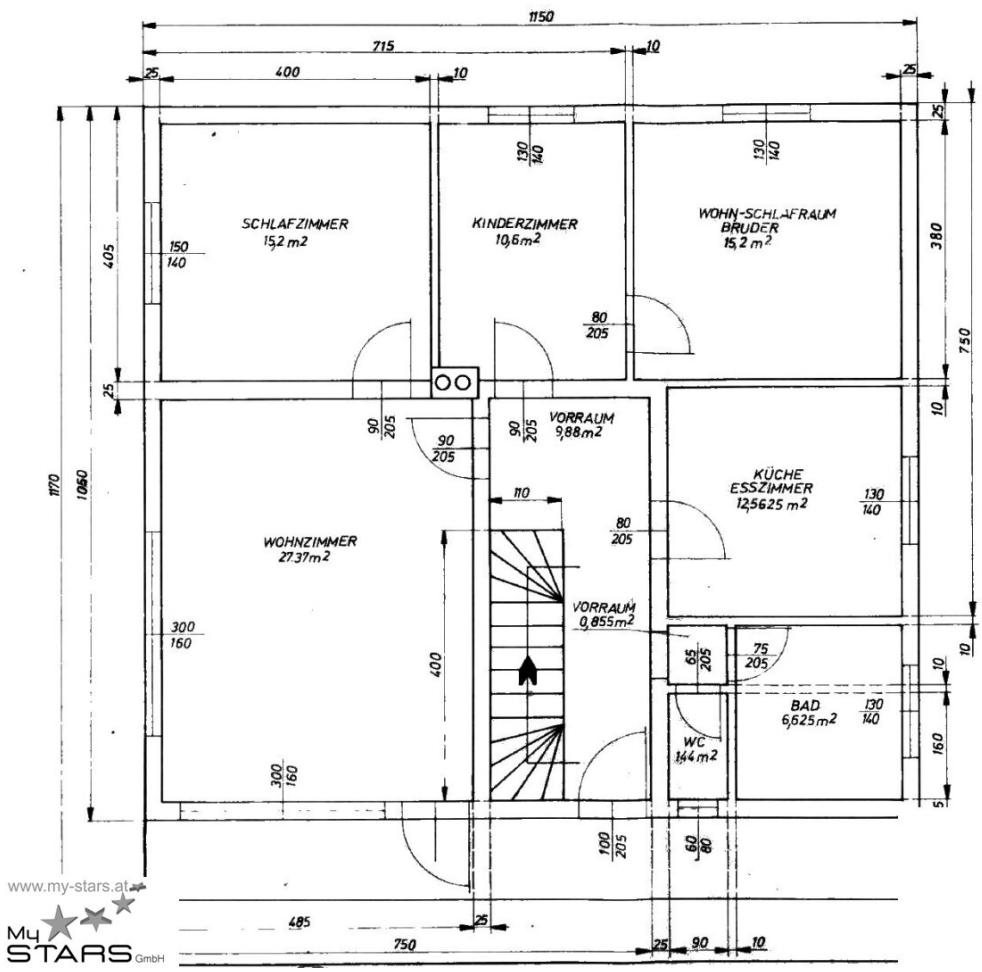


www.my-stars.at
My STARS GmbH



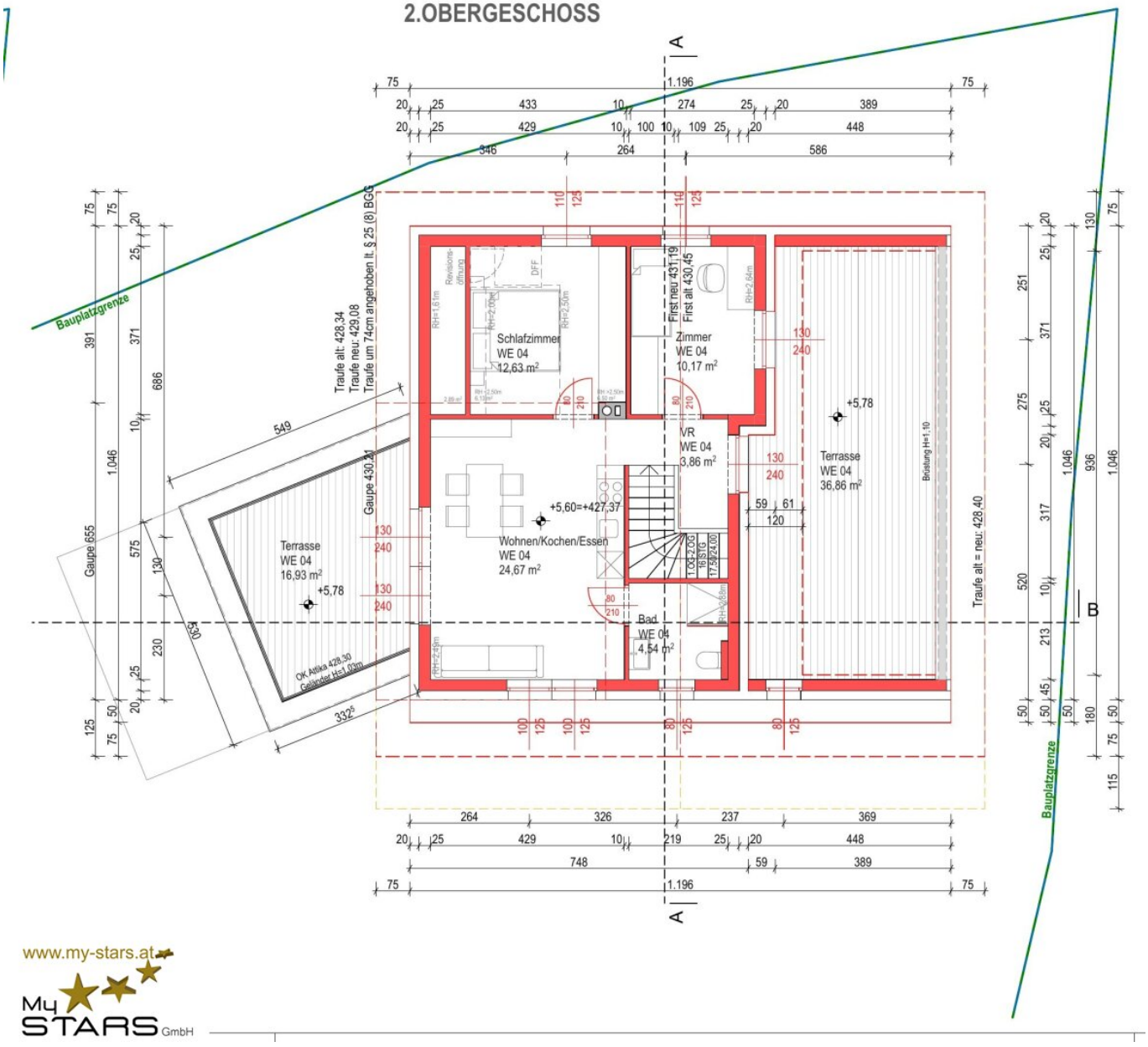
Alle räumlichen Abmessungen gleich wie im Obergeschoß

www.my-stars.at
My STARS GmbH



www.my-stars.at
My STARS GmbH

2.OBERGESCHOSS



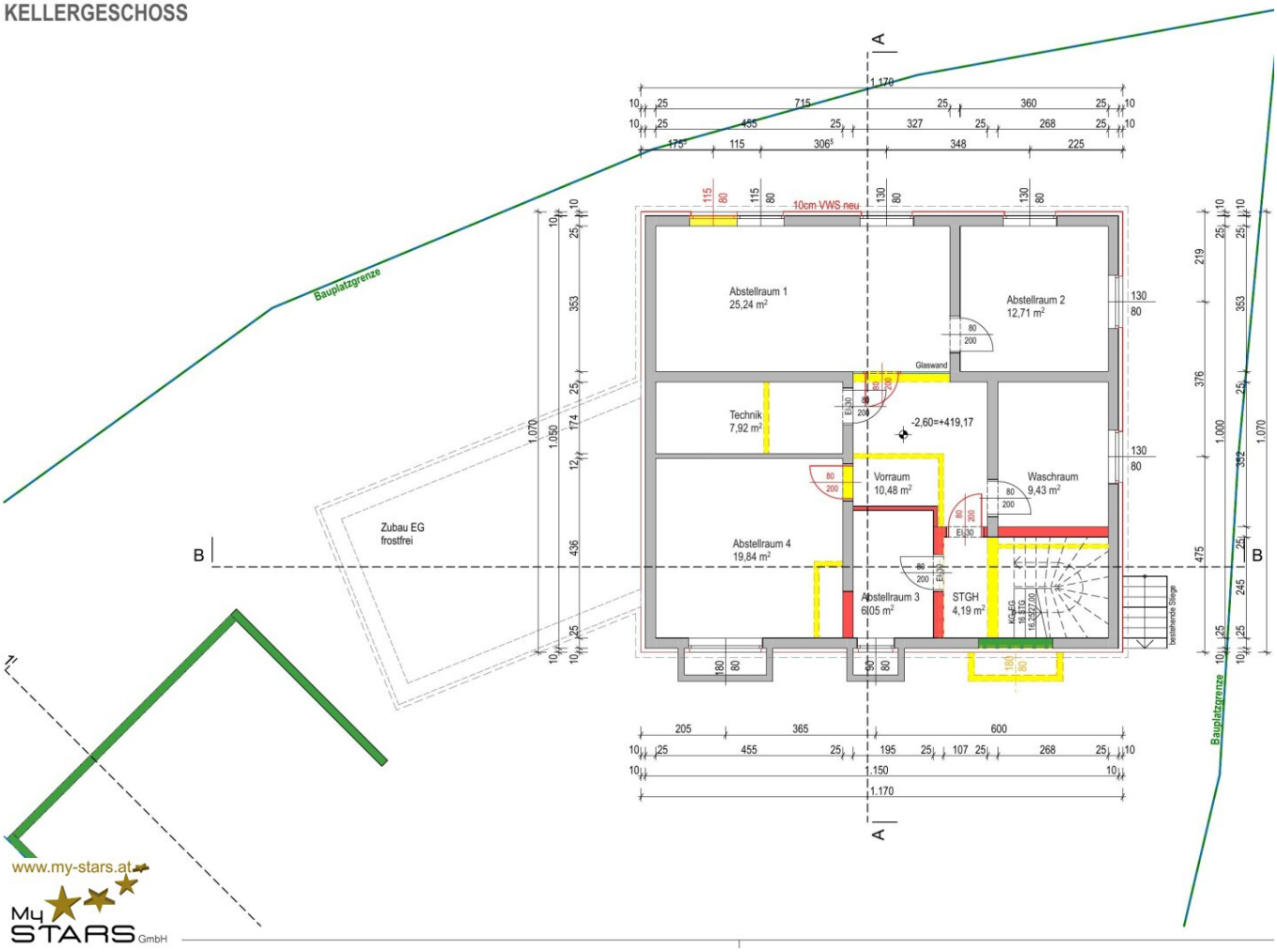
www.my-stars.at

My STARS GmbH

ERDGESCHOSS



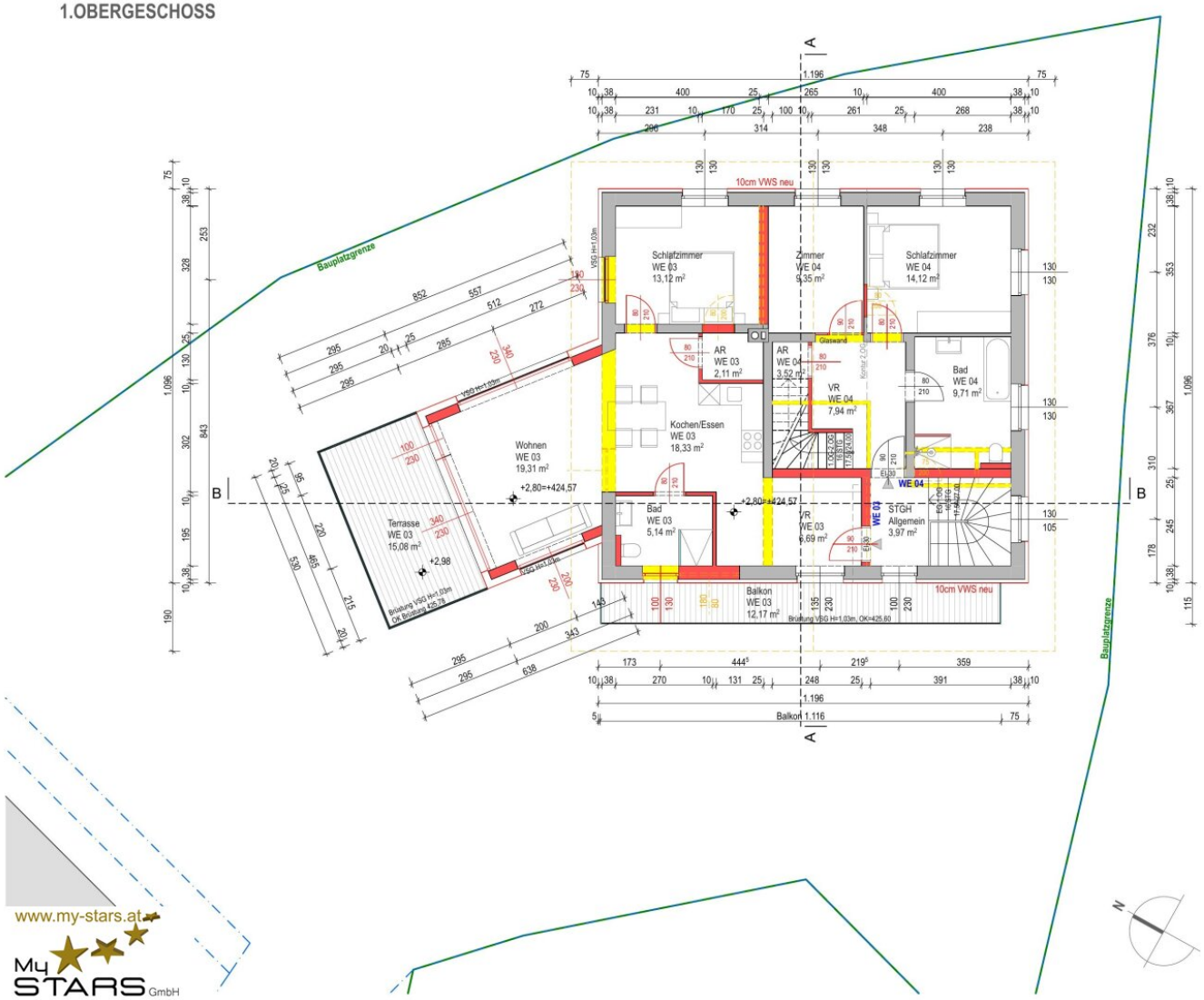
KELLERGESCHOSS



www.my-stars.at

My STARS GmbH

1.OBERGESCHOSS



www.my-stars.at

My STARS GmbH

DAS OBJEKT

Vier Wohnungen am Alterbach – ein Haus mit Zukunft

Direkt am grünen Ufer des Alterbachs, im Salzburger Stadtteil Itzling, bietet dieses Wohnhaus (Haus A, Sportplatzstraße 16) interessante Perspektiven für Eigennutzer und Investoren.

Für den Umbau und die Erweiterung in ein Mehrfamilienhaus mit **vier Wohneinheiten** liegt die **Baubewilligung bereits vor**. Vorgesehen sind insgesamt rund **289 m² Wohnnutzfläche** sowie rund 81 m² Balkon- und Terrassenflächen.

Ein besonderes Highlight der bewilligten Planung ist die rund **100 m² große Maisonettewohnung mit zwei Dachterrassen**. Sie eröffnet beispielsweise die Möglichkeit, selbst großzügig zu wohnen und die drei weiteren Wohnungen zu vermieten.

> **Baubewilligung liegt vor:** Sie können ohne langwieriges Genehmigungsverfahren mit der Umsetzung beginnen. Das Bauvorhaben selbst ist noch nicht ausgeführt.

> **Kreditübernahme möglich:** Der Käufer kann einen bestehenden Kredit mit einem Zinssatz von 1,875 % für noch mehrere Jahre übernehmen – vorbehaltlich der Zustimmung der finanzierenden Bank.

Highlights

- Stadtlage in Salzburg-Itzling, direkt am Alterbach
- **Baubewilligung für 4 Wohneinheiten liegt vor**
- 660 m² Grundstück
- Geplante Maisonette mit zwei Dachterrassen (ca. 54 m²)
- Geplante Wohnung im 1. OG mit Balkon und Terrasse
- Wasserrechtliche Bewilligung für die Ableitung der Oberflächenwässer liegt vor
- Bestehende Garage am Grundstück

WOHNNUTZFLÄCHE GEPLANT	EINHEITEN GEPLANT
ca. 289 m²	4 Wohnungen
GRUNDSTÜCK	**KAUFPREIS**
660 m²	€ 1.475.000,-

PLANUNG

So könnte sich das Wohnhaus nach dem Umbau präsentieren



Ansicht Südwest – Zubau mit Balkonen, Gaupe und angehobenem Dach



Ansicht Nordost – großzügige Verglasungen im Zubau



Ansicht Nordwest – Terrasse im 2. Obergeschoß



Ansicht Südost – Dachfläche mit vorgesehener PV-Anlage

Planansichten aus der bewilligten Austauschplanung vom 04.03.2024 – kein Foto des fertigen Gebäudes. Rot = Neubau, Grau = Bestand.

GRUNDRISSE

Vier individuelle Wohnungen – vielseitige Wohnkonzepte

Die Planung verbindet unterschiedliche Wohnungsgrößen mit attraktiven privaten Außenflächen. Zwei Wohnungen im Erdgeschoß, eine weitere Einheit im Obergeschoß und eine großzügige Maisonettewohnung schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer und Anleger.



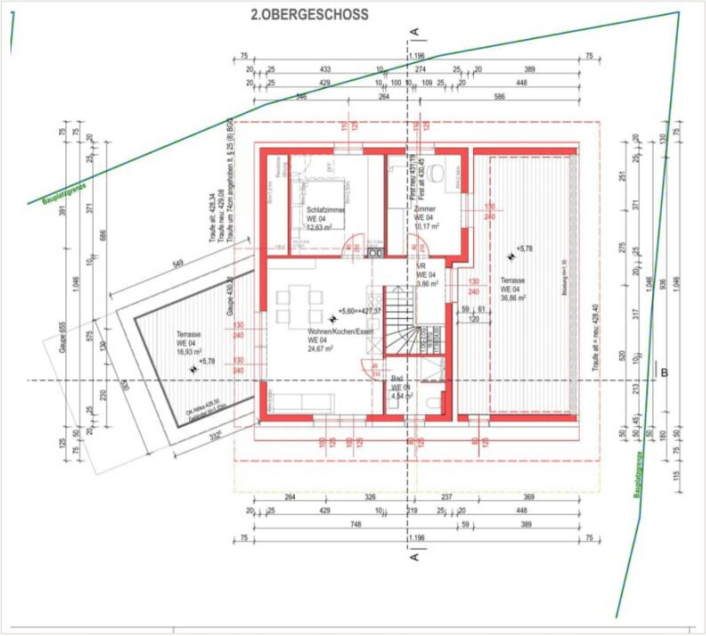
Erdgeschoß – WE 01 (67,85 m²) und WE 02 (56,18 m²)



1. Obergeschoß – WE 03 (64,70 m²) mit Balkon und Terrasse, unteres Geschoß der Maisonette WE 04

HIGHLIGHT DER PLANUNG

Maisonette WE 04 – Wohnen über zwei Ebenen mit zwei Dachterrassen



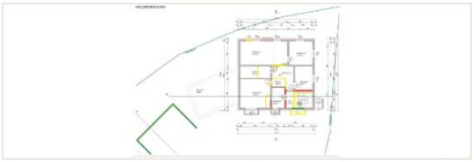
2. Obergeschoß – Wohnen/Kochen/Essen mit zwei Dachterrassen (16,93 m² und 36,86 m²)

WOHNNUTZFLÄCHE	DACHTERRASSEN
100,51 m²	ca. 54 m²

Raumprogramm lt. Planung (Auszug)

2. OG	Wohnen/Kochen/Essen 24,67 m² · Schlafzimmer 12,63 m² · Zimmer 10,17 m² · Bad 4,54 m²
1. OG	Schlafzimmer 14,12 m² · Zimmer 9,35 m² · Bad 9,71 m²

Großzügiges Wohnen über zwei Ebenen, zwei Dachterrassen und attraktive Ausblicke ins Grüne: Die Maisonette bildet das Herzstück der Planung. Sie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als besondere Wohneinheit innerhalb eines Anlageobjekts.



Kellergeschoß – Abstellräume, Waschraum, Technik (91,67 m²)

Objektbeschreibung

Direkt am grünen Ufer des Alterbachs, im Salzburger Stadtteil Itzling,

bietet dieses Wohnhaus interessante Perspektiven für Eigennutzer und Investoren.

Für den Umbau und die Erweiterung in ein Mehrfamilienhaus mit vier

Wohneinheiten liegt die Baubewilligung bereits vor.

Vorgesehen sind insgesamt rund 289 m² Wohnnutzfläche sowie rund 81 m² Balkon- und

Terrassenflächen.

Ein besonderes Highlight der bewilligten Planung ist die rund 100 m²

große Maisonettewohnung mit zwei Dachterrassen. Sie eröffnet

beispielsweise die Möglichkeit, selbst großzügig zu wohnen und die drei

weiteren Wohnungen zu vermieten.

Baubewilligung liegt vor: Sie können ohne langwieriges

Genehmigungsverfahren mit der Umsetzung beginnen.

Das Bauvorhaben selbst ist noch nicht ausgeführt.

Highlights:

WOHNNUTZFLÄCHE GEPLANT: ca. 289 m²

EINHEITEN GEPLANT: 4 Wohnungen

GRUNDSTÜCK: 660 m²

KAUFPREIS: € 1.475.000,-

Baubewilligung für 4 Wohneinheiten liegt vor

Geplante Maisonette mit zwei Dachterrassen

Geplante Wohnung im 1. OG mit Balkon und Terrasse

Wasserrechtliche Bewilligung für die

Ableitung der Oberflächenwässer liegt vor

Bestehende Garage am Grundstück

Der Käufer kann ev. einen bestehenden Kredit

mit einem Zinssatz von derzeit 1,875 % für noch mehrere Jahre übernehmen –

vorbehaltlich der Zustimmung der finanzierenden Bank.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.500m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap