



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 147209

erstellt am : 30.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 580000€

Straße:

5020 Salzburg

Salzburg Österreich

Wohnfläche: 68m²

Nutzfläche: 112.19m²

Kontaktinformationen:

Melanie Eder

Tel: +43 664 18 345 48

m.eder@k3-immo.at

K3 - Ein besonderes Schmuckstück mit XXL-Terrasse im beliebten SALZBURGER ANDRÄVIERTEL!



Bei dieser traumhaften Stadt-Oase handelt es sich wahrlich um eine RARITÄT in absoluter Ruhelage.

Diese 3 1/2 -Zimmer-Maisonette mit Altbaufair liegt im Herzen des schönen und äußerst begehrten Andräviertels.

Ehemals (Ende 1800) von Baumeister Ceconi errichtet, wurde dieses Jahrhundertwendehaus 1990 neu adaptiert und ausgebaut, wobei die massiven, alten Gemäuer erhalten blieben.

Die Wohnung wurde von der Ersteigentümerin hochwertig und stylish ausgestattet und von den jetzigen Eigentümern liebevoll gehegt und gepflegt.

Sogar mit Aussenrollläden wurden alle Holz-Thermofenster sowie die Terrassentüre ausgestattet.

Ein Hauptgebäude und zwei Nebengebäude umfassen insgesamt 14 Wohneinheiten, wobei alle drei voneinander getrennten Komplexe jeweils über einen eigenen Zugang verfügen.

Ruhig gelegen im Rückgebäude befindet sich dieses SCHMUCKSTÜCK, welches sich das Stiegenhaus mit nur zwei weiteren, kleinen Wohneinheiten teilt.

SO LEBEN SIE HIER

Im EG befinden sich:

Der Eingangsbereich

Das Gäste-WC mit Handwaschbecken und großem Fenster

Der praktische Abstellraum, welcher mit fugenlosem Epoxid-Boden versehen ist. Sogar ein eigener Waschmaschinen-Anschluss hat hier Platz gefunden

Die hochwertige Wohnküche, ausgestattet mit einer Granit-Arbeitsplatte und Top-Geräten von Siemens und Bosch. Für wohlige Wärme sorgt hier drinnen eine E-Fußbodenheizung, welche unter dem edlen Marmorboden installiert wurde

Das gemütliche Wohnzimmer mit weiß gekalktem Parkettboden, von wo aus eine Wendeltreppe direkt ins Obergeschoß führt

Die herrliche, vom Wohnzimmer aus begehbare Terrasse, von welcher aus sich ein schöner Blick auf den Kapuzinerberg bietet. Der ursprüngliche Garten wurde einst zu dieser großen Terrasse mit hochwertigen Bangkirai-Dielen und integrierten Bodenspots umgestaltet. An heißen Tagen sorgt eine Außendusche für angenehme Abkühlung

Im OG stehen folgende Räumlichkeiten zur Verfügung:

Die Diele mit ihrem Einbauschränk (Tischlerarbeit), welcher hier für Stauraum sorgt

Das exklusiv ausgestattete Badezimmer mit Badewanne inklusive Duschvorrichtung - Hochwertige Tischlereinbauten, die abgehängte Decke mit indirekter Beleuchtung, der großer Spiegel mit integrierter Beleuchtung, der fugenlose Spezialanstrich, die Glaswände im Spritzwasserbereich, der Handtuchtrockner sowie der fugenlose Epoxid-Boden verleihen dem Bad sein edles Erscheinungsbild

Das Schlafzimmer mit eigens begehbarem Kleiderschrank inklusive kompletter Inneneinrichtung und satinierten Glas-Schiebetüren (Tischlerarbeit)

Ein vom Elternschlafzimmer aus direkt begehbares WC mit großem Fenster

Das Büro /Gästezimmer / bzw. Kinderzimmer, welches mit hellem Stab-Parkettboden sowie zwei großen Fenstern ausgestattet ist

Zu guter letzt bietet sich im DG noch eine Möglichkeit:

Über das Stiegenhaus ist dieser Raum mit seinen ca. 36 m² Nutzfläche begehbar. Ein Ausbau wäre baulich möglich - Ausbaupläne hierfür sind bereits vorhanden

EIGENES KELLERABTEIL:

Dieser ca. 5 m² große Raum befindet sich im Hauptgebäude und gehört zur Wohnung

ALLGEMEINRÄUME IM HAUPTHAUS:

Fahrradraum
Wasch- und Trockenraum

INFO:

Der Stand auf dem Rücklagenkonto beträgt laut Hausverwaltung per Mitte Oktober 2025 ca. 42.000,--.

WICHTIG:

Der angeführte Preis versteht sich als Startpreis!

Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!

NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS AUF EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

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
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m
Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m
Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <4.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 68m²

Nutzfläche: 112.19m²

Zimmer: 3.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

hwbwert: 190m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.92m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 580000€

Nebenkosten: 349.18€

Kontaktinformationen

Vorname: Melanie

Nachname: Eder

Tel.: +43 664 18 345 48

E-Mail: m.eder@k3-immo.at