



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 144102

erstellt am : 16.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1250000€

Straße:

5020 Salzburg

Salzburg Österreich

Wohnfläche: 193m<sup>2</sup>

Grundfläche: 588m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Anel Memic

Tel: +436765562364

a.memic@k3-immo.at

## K3 - Top-Lage! Großzügiges Wohnhaus mit Garten und Potenzial in ruhiger Umgebung



Grundstück mit Bestandsobjekt und vielseitigem Potenzial  
Eckdaten:

Grundstücksgröße: ca. 590 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: ca. 195 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche inkl. Nebenflächen: ca. 300 m<sup>2</sup>

Bebauter Flächenanteil: ca. 110 m<sup>2</sup>

Garten-/Terrassenfläche: ca. 485 m<sup>2</sup>

## Widmung & Bebauung:

Grundflächenzahl: 0,35  
Geschoßflächenzahl: 0,6

## Bestandsgebäude:

Das Objekt erstreckt sich über drei Ebenen und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

Erdgeschoss: Funktionale Räume, zusätzlich zwei Zimmer sowie ein Badezimmer mit WC.

Obergeschosse: Zwei getrennte Wohneinheiten mit je drei Zimmern, Küche, Bad und WC. Zugang zum Garten über eine Wendeltreppe.

Dachboden: Kaltdach mit zusätzlichem Stauraum und Möglichkeit zur Erweiterung.

## Ausstattung & Zustand:

Zentralheizung mit Warmwasserversorgung

Heizkörper in allen Stockwerken

Bodenbeläge: Mischform aus Holz- und Fliesenböden

Fenster: Sanierungsbedarf vorhanden

Bestehende Hausanschlüsse: Gas, Strom, Telefon, Kanal ? Modernisierung empfohlen

Energieausweis in Vorbereitung

## Besondere Merkmale:

Großzügiger, sonniger Garten mit Süd-West-Ausrichtung

Zwei Balkone mit Ausblick

Interessant für Eigennutzer, Projektentwickler oder Investoren

Gerne stellen wir bei konkretem Interesse weitere Informationen zur Verfügung oder koordinieren einen Besichtigungstermin.

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. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 588m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 193m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

Zimmer: 8

Bäder: 3

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1250000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Anel

Nachname: Memic

Tel.: +436765562364

E-Mail: a.memic@k3-immo.at