

**Attraktives Mehrfamilienhaus in Maxglan - bestes
Preis-Leistungsverhältnis, top Ausstattung, Garten mit
Pool**



Objektnummer: 25939-3

Eine Immobilie von ART Immobilien eU

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	275,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	78,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,22
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Christian Adam

ART Immobilien eU
Erzherzog Eugen Straße 14
5020 Salzburg

H +43 676 846629 207

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur





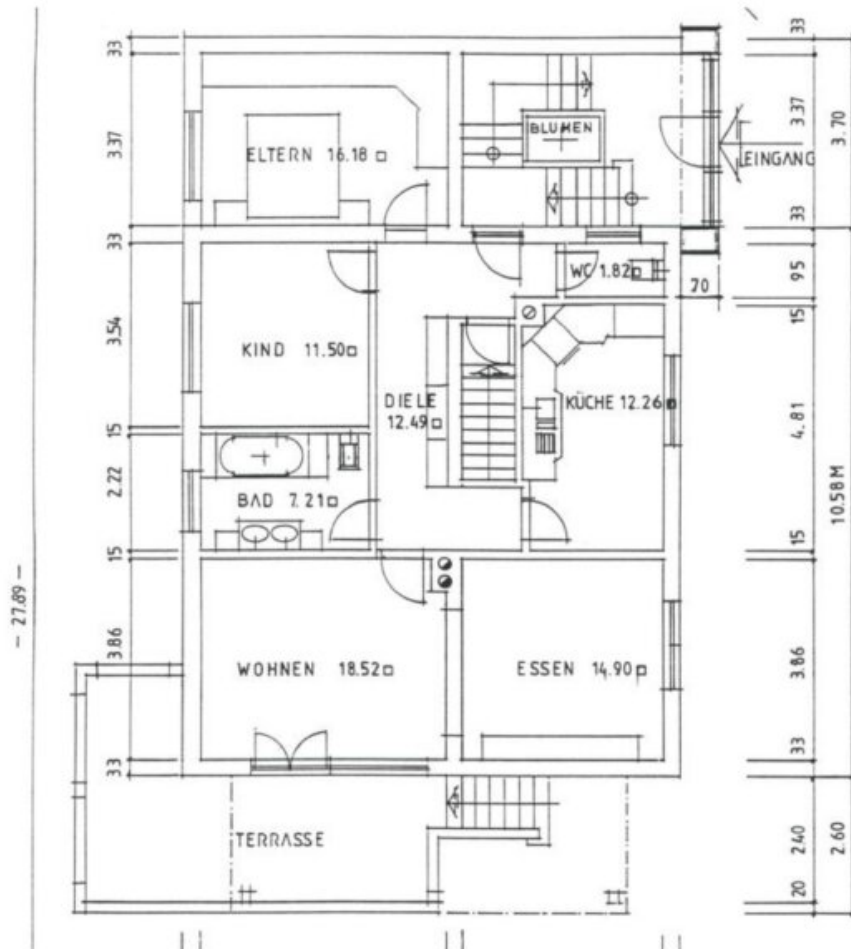




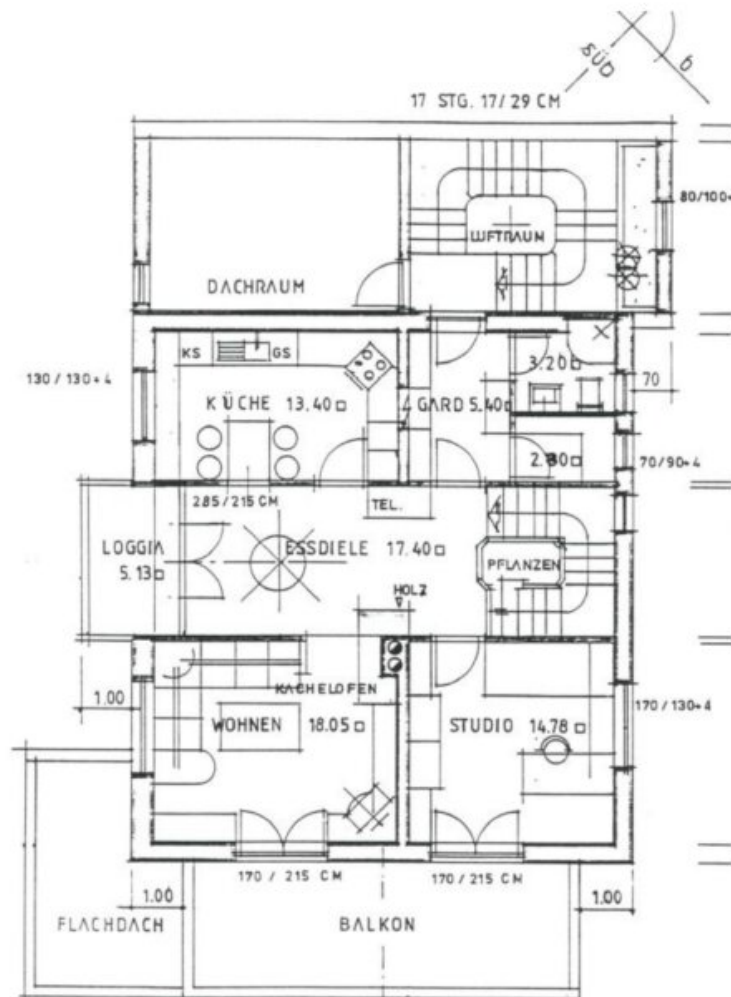




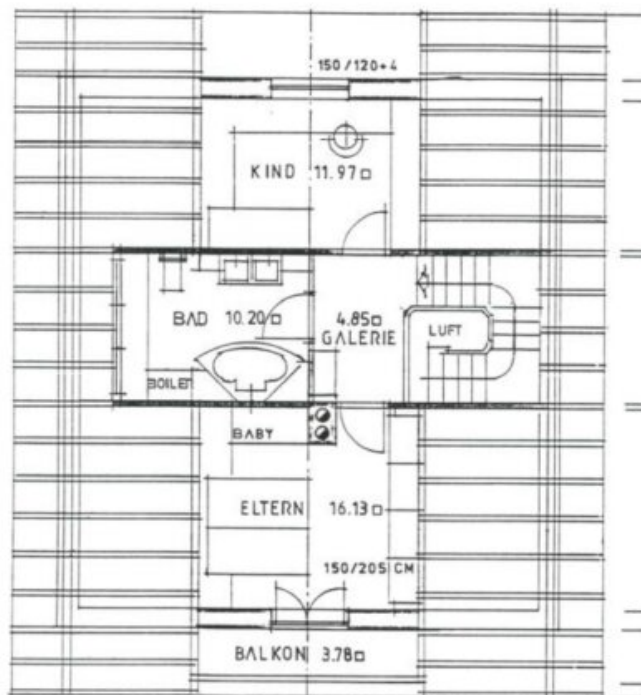
Erdgeschoß



Obergeschoß



Dachgeschoß



Objektbeschreibung

Lage/Infrastruktur:

Dieses attraktive Objekt befindet sich im begehrten Stadtteil Maxglan, am Ende einer ruhigen Sackgasse in einem Gewerbegebiet. Es liegt gegenüber einem modernen Bürohaus, umgeben von malerischen Grün- und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der nahegelegene Treppelweg entlang des Glanbachs ist ein beliebter Wander- und Radweg, der bis in den charmanten Stadtteil Riedenburg führt. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad in nur etwa 10 Minuten bequem erreichbar. Alternativ können Sie die O-Bus-Linie 10 nutzen, die Sie in ca. 20 Minuten sicher und komfortabel ins Stadtzentrum bringt (alle 15 Minuten). Der Autobahnanschluss zum Flughafen ist in wenigen Autominuten erreichbar. Die Maxglaner Hauptstraße, die eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten bietet, ist mit dem Auto oder Fahrrad in etwa 6 Minuten zu erreichen. Ein gut sortierter Supermarkt für den schnellen Einkauf befindet sich quasi um die Ecke.

Beschreibung:

Das Erdgeschoss dieses grundsoliden und äußerst gepflegten Hauses stammt aus dem Jahr 1962. Im Jahr 1997 wurde das Obergeschoss hinzugefügt, und im Zuge dieser Arbeiten wurde auch das Erdgeschoss umfassend renoviert. So entstanden zwei nahezu gleichwertige Wohneinheiten, die über ein gemeinsames Stiegenhaus zugänglich sind. Bei Bedarf können die beiden Wohnungen auch parifiziert und separat genutzt werden. Im Jahr 2007 erhielten beide Wohnungen einen lichtdurchfluteten Wintergarten auf der Südostseite, der den Räumen einen hellen und einladenden Charakter verleiht. Im Jahr 2023 wurden zudem moderne 4-fach verglaste Schallschutzfenster eingebaut, die für zusätzlichen Komfort sorgen. Die Zufahrt zum Haus erfolgt über eine Sackgasse, die zu 50 % zum Grundstück gehört.

Die Wohnung im Erdgeschoß besteht aus:

Stiegenhaus

Schlafzimmer Eltern

Kinderzimmer

Badezimmer neu, mit Waschtisch und Wanne

Wohnzimmer

Wintergarten

Esszimmer

Küche mit neuer Einbauküche

WC

Diele, Abgang in den Keller

Wintergarten

Die Wohnung im Obergeschoß besteht aus:

Stiegenhaus

Garderobe

Badezimmer mit Dusche

WC

Dachraum/Abstellraum

Küche

Essdiele

Wohnraum - offen zur Essdiele

Wintergarten

Loggia

Studio

offene Stiege zum Dachgeschoß

Dachgeschoß bestehend aus:

Stiegenhaus mit Galerie 4,8 m²

Kinderzimmer 11,97 m²

Badezimmer mit Waschtisch und Wanne 10,20 m²

Schlafzimmer Eltern 16,30 m²

Balkon 3,78 m²

Keller:

3 Kellerräume

Heizraum

Infrarotkabine

Garten:

Ca. 600 m²

Teilweise neu gefliest

Swimmingpool ca. 8 x 4 m mit Wärmepumpe und Abdeckung

Garage:

Doppelgarage für 2 Autos hintereinander und Grube

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap