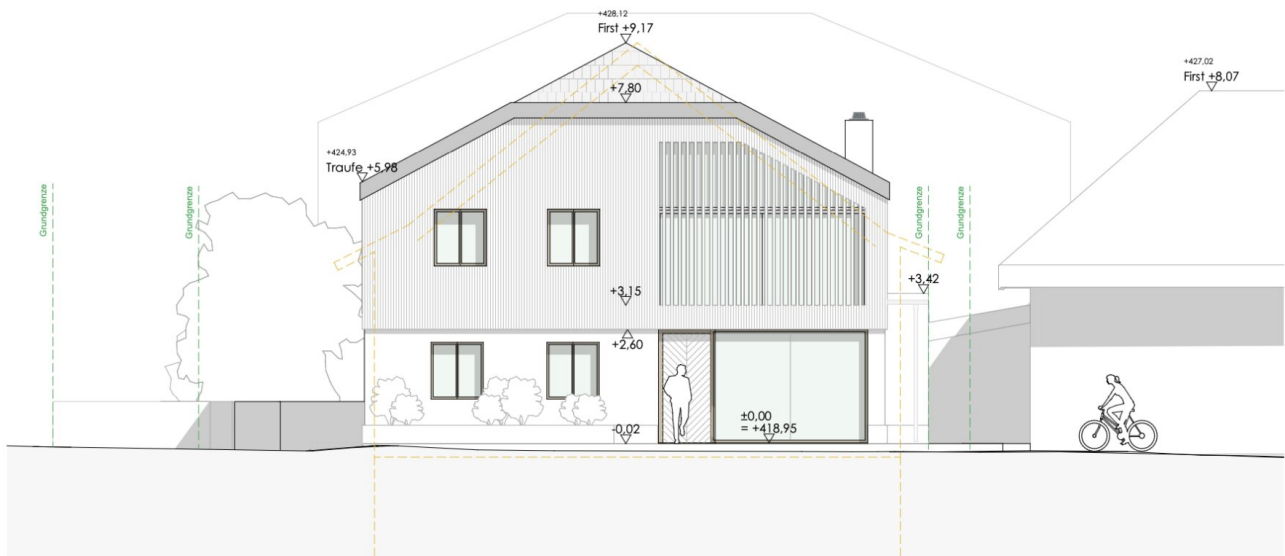


Projektierung mit Grundstück & Baubewilligung: Gewerbereinheit und zwei Wohnungen – Wohnen & Arbeiten mit Potenzial

KONEX
IMMOBILIEN



Objektnummer: 7678/296

Eine Immobilie von KONEX Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	146,30 m ²
Nutzfläche:	219,40 m ²
Verkaufsfläche:	62,00 m ²
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

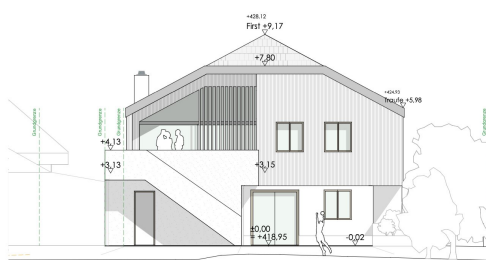
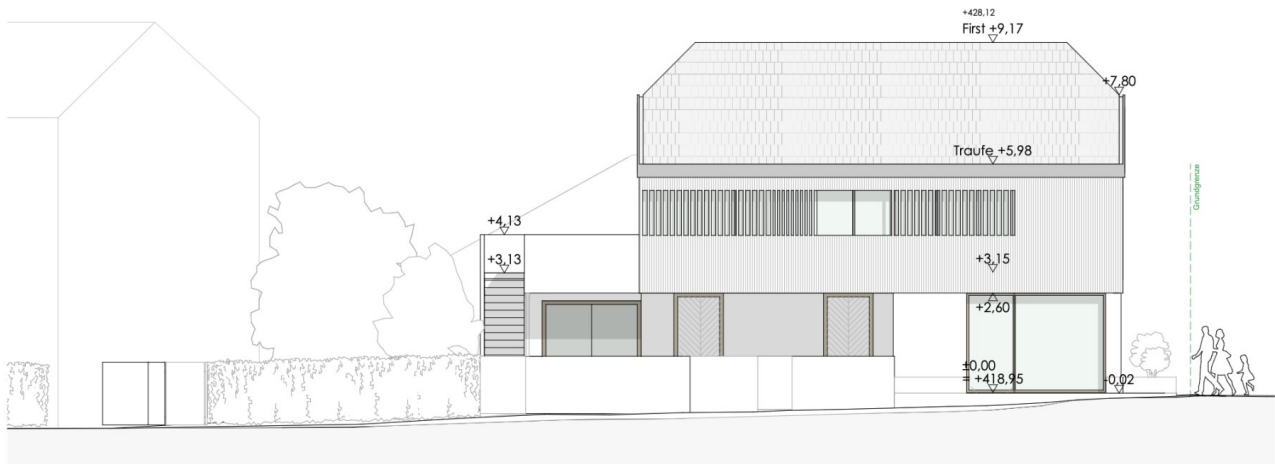


Dipl.-Ing.(FH) Felix Koneczny

KONEX Immobilien GmbH
Alpenstraße 26
5020 Salzburg

T +43 660 223 34 05

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



Nettonutzflächen exkl. Freiflächen			
Geschoss	Einheit	Raumnamen	Fläche m²
Erdgeschoss			
Gewerbe		abstellraum	5.0
Gewerbe		gewerbe	55.1
Gewerbe		wc	1.9
			62.0 m²
			62.0 m²
			Gesamtnettonutzfläche Gewerbe
Wohnen EG		abstell.	2.4
Wohnen EG		abstell. wohnen eg	5.1
Wohnen EG		bad	5.0
Wohnen EG		vorr.	3.2
Wohnen EG		wohnkessel/schlafk.	19.7
			35.4 m²
			35.4 m²
			Gesamtnettonutzfläche Wohnen EG
Wohnen OIG		abstell. wohnen oig	4.5
Wohnen OIG		vorräum	6.6
			11.1 m²
I Obergeschoss			
Wohnen OIG		abstellraum	3.1
Wohnen OIG		bad	4.5
Wohnen OIG		bad	6.8
Wohnen OIG		Rur	9.8
Wohnen OIG		kochen/wohnen	58.4
Wohnen OIG		schlafzimmer	11.8
Wohnen OIG		schlafzimmer	14.7
Wohnen OIG		vorräum	1.8
			110.9 m²
			122.9 m²
			Gesamtnettonutzfläche Wohnen OIG
			219.4 m²
			Gesamtnettonutzfläche

KONEX
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

? Grundstück mit Baugenehmigung in Salzburg-Liefering – Wohnen & Gewerbe mit Potenzial

Zum Verkauf steht ein **399 m² großes Grundstück mit Altbestand** in gut angebundener Lage von **Salzburg-Liefering**, inklusive **rechtskräftiger Baugenehmigung** für ein hochwertiges Neubauprojekt mit zwei Wohneinheiten und einer Geschäftsfläche.

? Geplantes Bauvorhaben (bewilligt):

- **Erdgeschoss:**
 - Geschäftslokal: ca. **62 m²**
 - Einliegerwohnung: ca. **35 m²**

- **1. Obergeschoss:**
 - Hauptwohnung: ca. **111 m²**

- **Gesamtnutzfläche (netto): 219,4 m²**
- **Grundstücksfläche: 399 m²**
- **Stellplätze: 4 KFZ-Stellplätze**
- **Fahrradabstellplätze: 11**
- **Energieversorgung: Tiefenbohrungs-Wärmepumpe & Photovoltaikanlage (2,5 kWp)**
- **Massivbauweise (Stahlbeton/Ziegel), nicht unterkellert**

Das Projekt wurde sorgfältig geplant und **baurechtlich bewilligt** – einem raschen Baustart steht somit nichts im Wege.

? Highlights:

- Durchdachte Kombination aus **Wohnen und Gewerbe**
- Moderne Architektur mit klarer Flächenaufteilung
- Zentrale Lage in **Salzburg-Liefering** mit sehr guter Infrastruktur
- Energieeffiziente Haustechnik und nachhaltige Bauweise
- Ideal für Eigennutzer, Gewerbetreibende oder Investoren

? Auf Anfrage erhalten Sie:

- Einreichplanung & Baubeschreibung
- Baubescheid & Nutzflächenberechnung
- Lageplan, Bebauungsdetails, technische Unterlagen

Kontakt:

Felix Koneczny, Dipl.-Ing. (FH)

Immobilienmakler | KONEX Immobilien GmbH

? Immobilien@konex.at

? +43 660 2233405

? www.konex.at

? Alpenstraße 26, 5020 Salzburg

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap