

Altbaujuwel in Froschheim – Villa mit Garten und Perspektive



Objektnummer: 5715

Eine Immobilie von Realtech Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1932
Wohnfläche:	297,00 m ²
Garten:	270,00 m ²
Heizwärmebedarf:	208,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,40
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

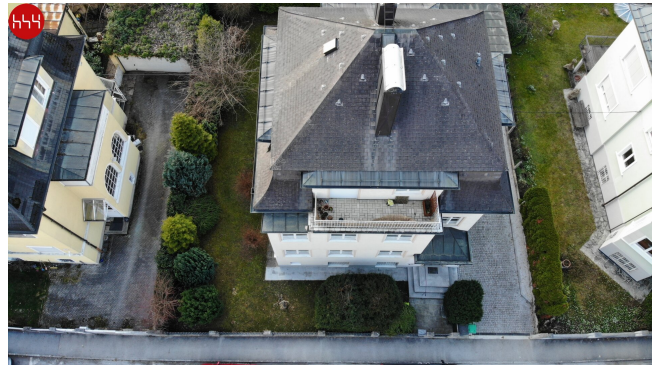
Ihr Ansprechpartner

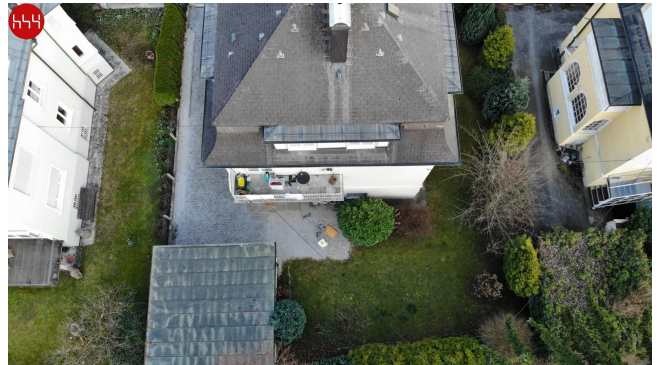


Jakob Fieg

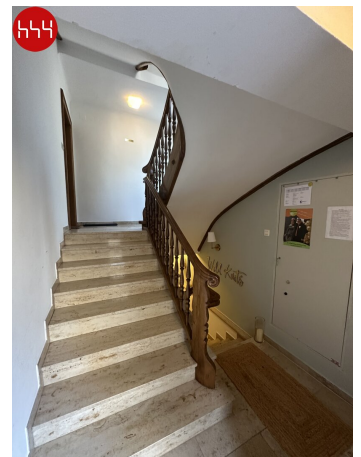
Realtech Immobilien GmbH
Vogelweiderstraße 87
5020 Salzburg

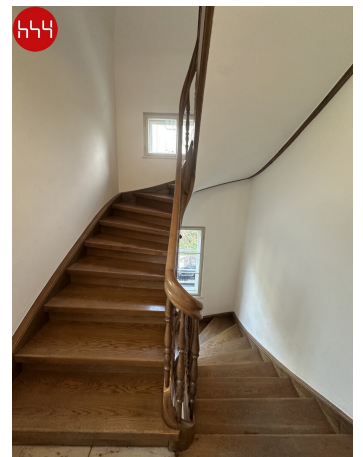
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

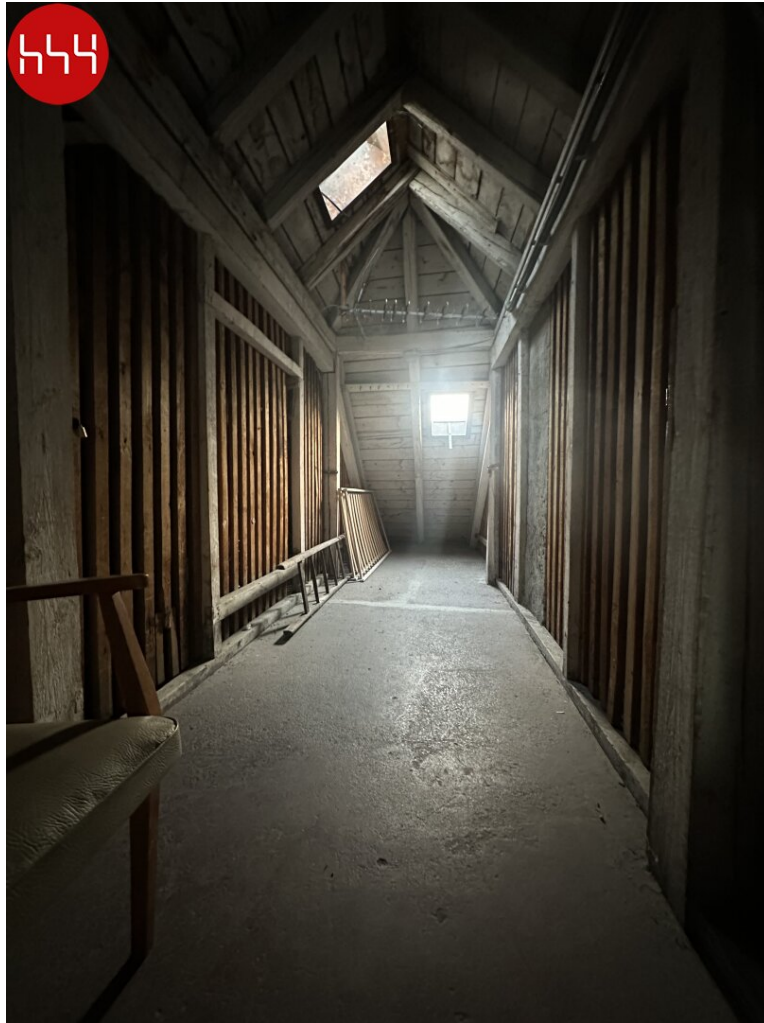




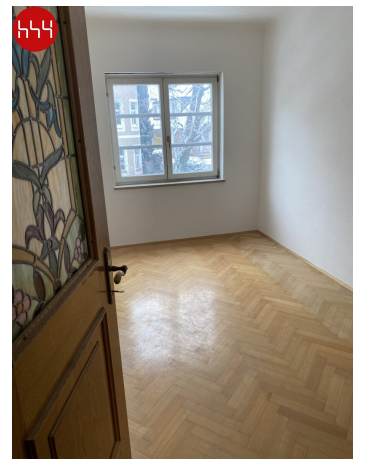














Objektbeschreibung

Stilvolle Stadtvilla mit Geschichte in Bestlage von Salzburg – Froschheim

In einer der begehrtesten und zugleich angenehm ruhigen Wohnlagen Salzburgs – im charmanten Stadtteil Froschheim – präsentiert sich diese **eindrucksvolle Villa aus dem Jahr 1932**. Eingebettet in ein gewachsenes Umfeld und nur wenige Schritte von der Salzach entfernt, vereint dieses besondere Objekt **zentrale Lage mit hoher Lebensqualität**. Die historische Altstadt sowie der Hauptbahnhof sind in kurzer Zeit – auch fußläufig – erreichbar und machen die Liegenschaft sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter mit urbanem Anspruch äußerst attraktiv.

Das Gebäude selbst überzeugt durch seine **klassische Architektur und seinen unverwechselbaren Charakter**. Über die Jahrzehnte hinweg wurde die Substanz bewahrt, wodurch sich heute eine selten gewordene Authentizität zeigt. Das Haus befindet sich weitgehend im ursprünglichen Zustand – ein Umstand, der bewusst Raum für eine **behutsame, stilvolle Weiterentwicklung** lässt. Für Liebhaber historischer Bausubstanz eröffnet sich hier die Möglichkeit, eine echte Stadtvilla mit Persönlichkeit in neuem Glanz erstrahlen zu lassen.

Objektstruktur & Flächen

Das Haus gliedert sich in vier eigenständige Einheiten:

- **Hochparterre:** ca. 80 m²
- **Obergeschoss:** ca. 80 m² mit Balkon
- **Dachgeschoss:** ca. 75 m² mit Balkon
- **Tiefparterre (derzeit Geschäftsraum):** ca. 65 m²

Ergänzt wird das Raumangebot durch:

- Dachboden mit praktischen Lagerabteilen
- Zwei Garagen
- Fahrradabstellraum
- Großzügiger Garten in ruhiger Innenlage

Die Beheizung erfolgt je Einheit über eigene Gasthermen. Sämtliche Einheiten sind aktuell befristet vermietet. Der monatliche Gesamtmietzins netto beträgt **€ 3.264,83**, womit eine solide und nachhaltige Ertragsbasis gegeben ist.

Ausstattung & Charakter

Die Villa besticht durch zahlreiche **stilprägende Altbaudetails**, die heute nur mehr selten in dieser Qualität erhalten sind:

- Originale Dielenböden und klassischer Fischgrätparkett
- Fliesen in den Nassbereichen
- Einbauküchen mit Geräten
- Handgeschmiedete Geländer
- Historische Doppelkastenfenster

Diese Elemente verleihen dem Haus seine besondere Atmosphäre und machen es zu einem Objekt mit **Seele und architektonischer Tiefe** – ideal für eine Revitalisierung mit Feingefühl und Anspruch.

Entwicklungspotenzial

Neben dem bestehenden Charme bietet die Liegenschaft auch **interessantes Entwicklungspotenzial**. Gemäß den Bebauungsgrundlagen ist eine GFZ von 0,8 bei drei Vollgeschossen vorgesehen, wobei der Bestandsbau zu erhalten ist. Dadurch eröffnen sich Möglichkeiten zur **qualitativen Erweiterung oder behutsamen Nachverdichtung**, ohne den Charakter der Liegenschaft zu beeinträchtigen.

Der großzügige Garten unterstreicht zusätzlich die besondere Qualität dieses Objekts – eine **grüne Rückzugsoase mitten in der Stadt**.

Zielgruppe

Dieses außergewöhnliche Objekt richtet sich insbesondere an:

- **Anleger**, die eine stabile Vermietung mit zusätzlichem Entwicklungsspielraum suchen
- **Familien**, die den Traum einer eigenen Stadtvilla mit Garten verwirklichen möchten

- **Liebhaber historischer Architektur**, die ein Gebäude mit Geschichte und Charakter weiterentwickeln wollen

Ein seltenes Angebot in einer der besten Lagen Salzburgs – mit Substanz, Ausstrahlung und langfristiger Perspektive.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap