

## **Exklusive Doppelhaushälfte mit 3 Wohneinheiten in begehrter Salzburger Lage!**



**Objektnummer: 504/2369**

**Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	209,74 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	78,50 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Ing. Andrea Frühauf

Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH  
Innsbrucker Bundesstraße 67, Salzburg, Österreich  
5020 Salzburg

T +436649182599

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





## Objektbeschreibung

Diese attraktive Doppelhaushälfte im Wohnungseigentum befindet sich in gefragter Lage von Salzburg und wurde 2017/2018 umfassend teilsaniert. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist aktuell in drei eigenständige Wohneinheiten gegliedert.

Ein zentrales Stiegenhaus erschließt sämtliche Einheiten und gewährleistet eine klare und funktionale Struktur. Dadurch ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Eigennutzer mit zusätzlichem Vermietungspotenzial als auch für Anleger.

Aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind derzeit keine wesentlichen Investitionen erforderlich, wodurch sich die Immobilie als sofort nutzbares Gesamtobjekt anbietet. In Kombination mit der attraktiven Lage ergibt sich eine interessante Gelegenheit am Salzburger Immobilienmarkt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

#### Verkehr



Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.