

Solides Haus mit Garten in guter Lage – mit Potenzial zum Gestalten



Aussenansicht

Objektnummer: 930

Eine Immobilie von VISTE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1930
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	170,00 m²
Nutzfläche:	238,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	271,00 m²
Keller:	67,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	879.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.693,28 €
Betriebskosten:	250,00 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten inkludieren Grundsteuer, Müll, Wasser, Kanal und Versicherung - kein Heizöl.

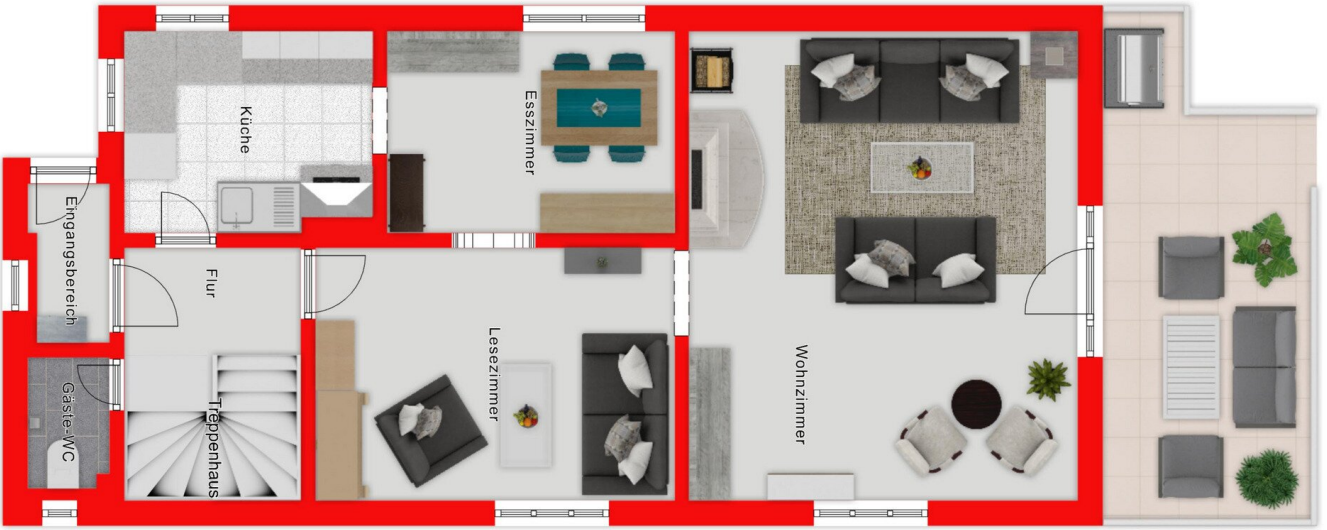
Provisionsangabe:

31.644,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner















Objektbeschreibung

Rarität in Bestlage: Charakterhaus mit sonnigem Garten & außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial

In einer der gefragtesten Wohnlagen – grundbuchsmäßig im Stadtteil Morzg gelegen, im täglichen Sprachgebrauch der beliebten Josefiaw zugeordnet – präsentiert sich diese besondere Liegenschaft als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer mit Weitblick.

Nur wenige Schritte von der Salzach und dem Überfuhrsteg entfernt, verbindet dieses Haus auf einzigartige Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität. Die Nähe zur Altstadt, kombiniert mit ruhiger Wohnlage, macht diese Adresse besonders begehrt.

Das Haus selbst erzählt Geschichte: Ursprünglich in den 1930er-Jahren errichtet, wurde es über Jahrzehnte hinweg gepflegt, erweitert und substantiell verbessert. Eine umfassende Sanierung im Jahr 1970 sowie ein bedeutender Ausbau 1992 – inklusive eines großzügigen, über alle Ebenen reichenden Wohntrakts – prägen den heutigen Charakter der Immobilie. Dadurch stehen aktuell mehrere Wohnbereiche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Weitere wertsteigernde Maßnahmen erfolgten in den 1990er-Jahren: thermische Fassadendämmung, Erneuerung der gesamten Elektroinstallation inklusive FI-Schutzschalter sowie die Modernisierung der Badezimmer im Ober- und Dachgeschoss. Die Ölheizung wurde zuletzt im Oktober 2025 erneuert. Zusätzlich besteht die attraktive Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses direkt vor dem Haus – ein klarer Pluspunkt für zukünftige Modernisierungen.

Die bestehende Raumstruktur entspricht nicht vollständig modernen Wohnkonzepten und weist teilweise eine kreisförmige Begehbarkeit auf. Für Kenner und Visionäre liegt genau darin der Reiz: Hier kann durch gezielte Adaptierungen ein außergewöhnliches Zuhause mit individuellem Charakter entstehen.

Besonders hervorzuheben ist das Entwicklungspotenzial:

Ob als großzügiges Einfamilienhaus oder als Projekt mit bis zu drei separaten Wohneinheiten – diese Liegenschaft bietet zahlreiche Perspektiven. Eine mögliche Trennung in mehrere Einheiten, etwa durch Ergänzung einer Außenstiege, ist denkbar, erfolgt jedoch vorbehaltlich der Genehmigung durch die zuständige Baubehörde.

Ein echtes Highlight bildet der sonnige, südseitig ausgerichtete Garten – eine grüne Oase mit hoher Lebensqualität und Privatsphäre. Die großzügige Terrasse direkt vor dem Wohnzimmer sowie die südseitigen Balkone im Ober- und Dachgeschoss unterstreichen die besondere Wohnqualität und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum.

Auch funktional überzeugt das Haus: Voll unterkellert mit großzügigen Lagerflächen, zusätzlichem Stauraum unter der Terrasse sowie einer Einzelgarage und einem vorgelagerten Stellplatz bietet die Liegenschaft ein durchdachtes Gesamtpaket.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Nahversorger, ein Einkaufszentrum, öffentliche Verkehrsanbindung, Radwege mit schneller Verbindung in die Innenstadt sowie zahlreiche Schulen, Universitäten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ein Kinderspielplatz in der Nähe rundet das familienfreundliche Umfeld perfekt ab.

Fazit:

Eine Immobilie für Menschen, die das Besondere suchen: solide Substanz, gewachsene Struktur und enormes Potenzial in einer Toplage Salzburgs. Ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenhaus oder als wertbeständige Investition – diese Liegenschaft eröffnet Möglichkeiten, die am Markt nur selten zu finden sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap