

**Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit
Entwicklungspotenzial in Salzburg-Aigen - direkt
angrenzend am Grünland**



Objektnummer: 1829/102

Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5026 Salzburg
Baujahr:	1952
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	176,00 m ²
Heizwärmebedarf:	219,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,12
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Konzessionierter Immobilienmakler Niklas Wetzl

EM Invest & Trading GmbH
Dr. Franz Rehl Platz 4, Top 55
5020 Salzburg

T +43 676 6452727

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







Objektbeschreibung

In attraktiver Lage im begehrten Salzburger Stadtteil Aigen - **direkt angrenzend am Grünland in Salzachnähe** - präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1952 als interessante Gelegenheit für Investoren, Entwickler oder Käufer mit Blick für Substanz und Potenzial. Die Liegenschaft wurde bereits einer kleineren Sanierung unterzogen, befindet sich insgesamt jedoch in einem Zustand, der nun eine umfassende Sanierung erforderlich macht.

Das Gebäude umfasst derzeit **drei eigenständige Wohneinheiten**, die aktuell über Elektroheizkörper beheizt werden. Diese Ausgangssituation eröffnet im Zuge der Sanierung vielfältige Möglichkeiten zur technischen und energetischen Neuausrichtung, um den heutigen Wohn- und Effizienzstandards gerecht zu werden. Gerade darin liegt der besondere Reiz dieser Immobilie: Das Bestandsobjekt bietet eine solide Grundlage, um durch eine zeitgemäße Revitalisierung neuen Wohnraum mit Charakter zu schaffen. Die bestehende Struktur eröffnet vielseitige Möglichkeiten für eine Neugestaltung und Aufwertung, sei es zur langfristigen Bestandshaltung, zur Vermietung oder für einen späteren Abverkauf einzelner Einheiten.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Lage: Die Liegenschaft überzeugt mit einem traumhaften Blick ins Grüne sowie der unmittelbaren Nähe zur Salzach – der Kai ist in wenigen Schritten erreichbar. Diese Kombination aus Natur, Ruhe und gleichzeitig ausgezeichneter Infrastruktur macht den Standort besonders attraktiv.

Das Haus vermittelt bereits heute den Charme der 1950er-Jahre, verlangt jedoch nach einer umfassenden technischen und gestalterischen Erneuerung, um modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Für Käufer, die das Potenzial von Bestandsimmobilien erkennen und gezielt entwickeln möchten, bietet diese Liegenschaft eine spannende Ausgangsbasis.

Anmerkung: Zwischen der gegenständlichen Liegenschaft und dem Grundstück Nr. 640/100 besteht ein wechselseitiges Geh- und Fahrrecht. Beide Liegenschaften sind berechtigt, die Zufahrtsstraße sowie die jeweils andere Liegenschaft im Rahmen dieses Servituts zu begehen und zu befahren.

Highlights auf einen Blick

- Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1952
- Drei Wohneinheiten
- Mietverträge bis 31.05.2026 bzw. 30.11.2026

- Aktuell umfassend sanierungsbedürftig
- Beheizung mittels Elektroheizkörpern - ehemalige Ölheizung stillgelegt
- Traumhafter Blick ins Grüne
- Salzach/Ignaz-Rieder-Kai in wenigen Schritten erreichbar
- Toplage Salzburg-Aigen
- GFZ 0,

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
 Kindergarten <500m
 Universität <1.000m
 Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
 Geldautomat <500m
 Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap