



#0003002277

Doppelhaushälfte im Herzen der Stadt

5020 Salzburg



Kaufpreis: 438.000,00 €

Wohnfläche: 107,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Jana Karl, BA
Konzessionierte Immobilienmaklerin
Raiffeisen Immobilien Salzburg
jana.karl@immorraiffeisen.at
+43 662 8886-14221





BESCHREIBUNG

Garten, Platz und gute Anbindung - diese charakteristische Doppelhaushälfte aus den 1920er Jahren bietet beste Voraussetzungen für ein familienfreundliches Eigenheim.

Das Haus weist einen praktischen Grundriss auf, in dem man seine Wohnräume wahr werden lassen kann. Ursprünglich war die Doppelhaushälfte in zwei Wohnbereiche mit je einem Badezimmer, einer Küche, einem Wohnzimmer und einem Schlafzimmer aufgeteilt, jedoch lässt sie sich mühelos in ein Zuhause mit 3 bis 4 Schlafzimmern umwandeln.

Im Erdgeschoss findet man neben dem Windfang einen Wirtschaftsraum und nebenan ein separates WC. Über das zentrale Stiegenhaus gelangt man im Erdgeschoss weiter in das Wohn- oder Schlafzimmer sowie die Küche und das daran angrenzende Wohnzimmer. Das Stiegenhaus erschließt ebenfalls den Keller, der sich in drei als Stauraum dienende Räume aufteilt. Im Obergeschoss befinden sich 3 große Zimmer sowie ein Badezimmer. Über eine Ausziehtreppe gelangt man in den Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Angrenzend an das Haus gibt es eine kleine Werkstatt.

Der Garten ist südlich ausgerichtet und bestens dazu geeignet, eine kleine Ruheoase zu schaffen.

Wir weisen darauf hin, dass es keine Unterlagen zum Ausbau des Dachgeschosses gibt.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die angegebenen Flächenwerte auf historischen Plänen basieren, deren Lesbarkeit im Laufe der Zeit beeinträchtigt wurde und es keine Unterlagen zum Ausbau des Dachgeschosses gibt. Daher können die Flächenangaben von den tatsächlichen Werten abweichen. Weiters ist kein FI-Schutzschalter vorhanden.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler und das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Doppelhaushälfte
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1924
Heizung	Zentralheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 107 m ²
Nutzfläche	ca. 10 m ²
Grundfläche	ca. 371 m ²
Kellerfläche	ca. 50 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	23.06.2021
Gültig bis	22.06.2031
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	217,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	3,01
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	4

MERKMALE

Lage	Süd-Osten	Räume und Flächen	Dachboden, Gäste WC / Toilette, Abstellraum
------	-----------	-------------------	--



Maklerservice & Bewertung

Zustand	Sanierungsbedürftig, Renovierungsbedürftig	Alterskategorie	Altbau
Erschließung	Vollerschlossen, Erschließung inkl. Gas, Erschließung inkl. Wasser, Erschließung inkl. Strom	Keller	Vollunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster	Sonstiges	Geeignet für WG / Wohngemeinschaft

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	438.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	438.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Mitten in der Stadt genießt man beste Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs ohne ein Auto zu benötigen. Eine große Auswahl an Geschäften, Ärzten und Restaurants ist fußläufig oder mit dem Fahrrad innerhalb weniger Minuten erreichbar. Durch die ausgezeichnete Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und die Vielzahl an Möglichkeiten, das Rad als Transportmittel zu nutzen, ist jedes Ziel innerhalb der Stadt schnell erreicht.

Das Naherholungsgebiet entlang der Glan, der Salzach und den Salzachseen bietet Entspannung an der frischen Luft. Hier gibt es auch Spielplätze, Volleyballplätze und viele Möglichkeiten, den Tag draußen zu verbringen.

Die Autobahnauffahrt Salzburg Mitte bzw. Messe ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

INFRASTRUKTUR

Einkauf

- < 500m: Billa
- < 500m: Interspar Lehen
- < 500m: Das Blümchen
- < 500m: Bäckerei Floeckner

Bildung

- < 500m: Volksschule Lehen I
- < 500m: Neue Mittelschule Lehen
- < 500m: Stadtbücherei

Gaststätten

- < 500m: Goldener Stern

Gesundheit

- < 500m: Doktor Wolfram Nobis
- < 500m: Diplom Tierarzt Doktor Meßaros Andreas



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Kellergeschoss](#)

[Grundriss Erdgeschoss](#)

[Grundriss Dachgeschoss](#)

