

## Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial in Bestlage von Maxglan zu verkaufen!



Objektnummer: 536/1714

Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Zinshaus Renditeobjekt            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5020 Salzburg                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 230,20 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 580,58 m <sup>2</sup>             |
| <b>Verkaufsfläche:</b>               | 42,68 m <sup>2</sup>              |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 156,14 m <sup>2</sup>             |
| <b>Keller:</b>                       | 151,56 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | F 235,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,50                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.700.000,00 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 752,63 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

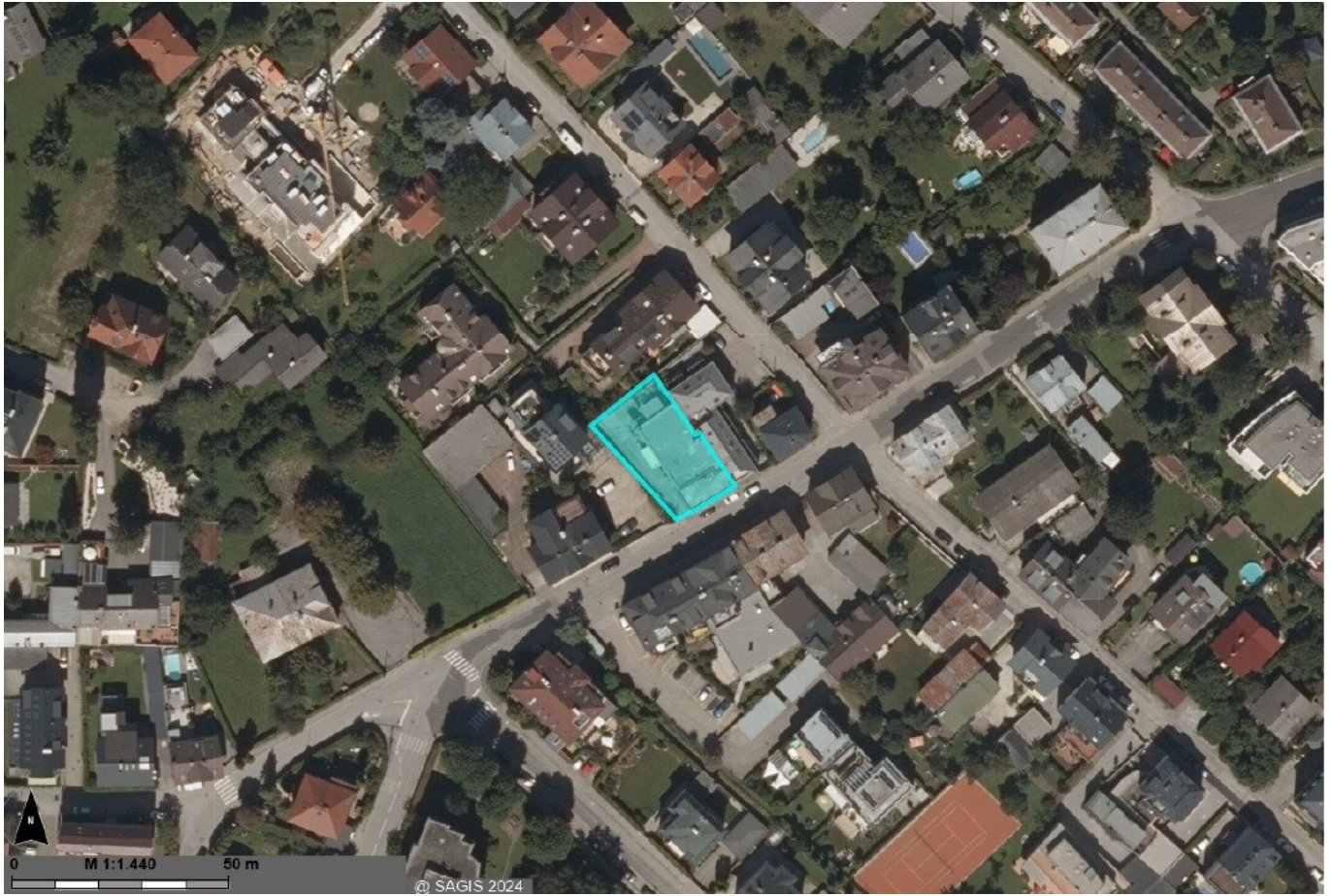
## Ihr Ansprechpartner



**Mag.iur. Leonhard Schmidbauer-Frühwirth**

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg





## Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in bester Lage und bietet eine perfekte Infrastruktur sowie kurze Wege zur Altstadt. Dank seiner Nähe zu den Salzburger Landeskliniken und seiner schnellen Anbindung an Autobahn und Flughafen ist es optimal für Unternehmen und Bewohner gleichermaßen geeignet

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine ausladende separate Garagen sowie über Flächen für weitere Stellplätze direkt neben dem Haus. Das verkaufsgegenständliche Objekt ist aufgeteilt auf großzügige und vielfältige Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie ausladende Wohnflächen im 1. OG. Die Erweiterung um einem Halbstock wurde bereits mit der Stadt vorbesprochen und grundsätzlich positiv beurteilt.

EG:

Direkt von der Straße aus, neben dem Haupteingang zum Wohn- und Geschäftshaus gelangt man in die straßenseitigen Gewerbeflächen - derzeit gastronomisch genutzt. Straßenseitig, nächst der Gastronomieflächen gelangt man über die Hauszufahrt zu einem separat begehbaren Kühlhaus sowie die dem Gebäude angeschlossenen Garagenflächen welche 2004 erweitert und saniert wurden. Nebst der Zufahrt sind noch einige Außenstellplätze situiert.

KG:

Die großzügigen Kellerflächen bestehen aus der ehemaligen Garderobe samt der angeschlossenen Nasszellen, zwei Trockenräumen und diversen Lagerflächen.

1. OG

Vom Haupttreppenhaus aus gelangen Sie ins erste Obergeschoss und betreten einen großzügigen Vorraum, der zu den Wohnbereichen führt. Am Ende des Flurs befinden sich ein Abstellraum und eine separate Küche. Gegenüber des Treppenaufgangs führt ein weiterer Vorraum zu den vier separaten Wohneinheiten. Ein besonderes Highlight ist die geräumige Terrasse, die zur größten Wohneinheit gehört.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine erstklassige Gewerbe- und Wohnimmobilie in einer der begehrtesten Gegenden von Salzburg zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Objekts überzeugen!

**Heizung/Warmwasser:** Gas / Boiler

**Übernahme:** ab sofort

### **Kaufnebenkosten:**

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.

Wir weisen darauf hin, dass die ausgewiesenen Nutzflächen rechnerisch auf Basis übergebener Unterlagen hergeleitet wurden. Es liegt kein aktueller Plan vor.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

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.