

## **Erstklassige Lage für Ihr neues Zuhause: charmante Doppelhaushälfte in Aigen**



**Objektnummer: 504/2319**

**Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5026 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 169,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,31
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	55,98 €
<b>USt.:</b>	5,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Diana Aleksic

Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH  
Innsbrucker Bundesstraße 67  
5020 Salzburg

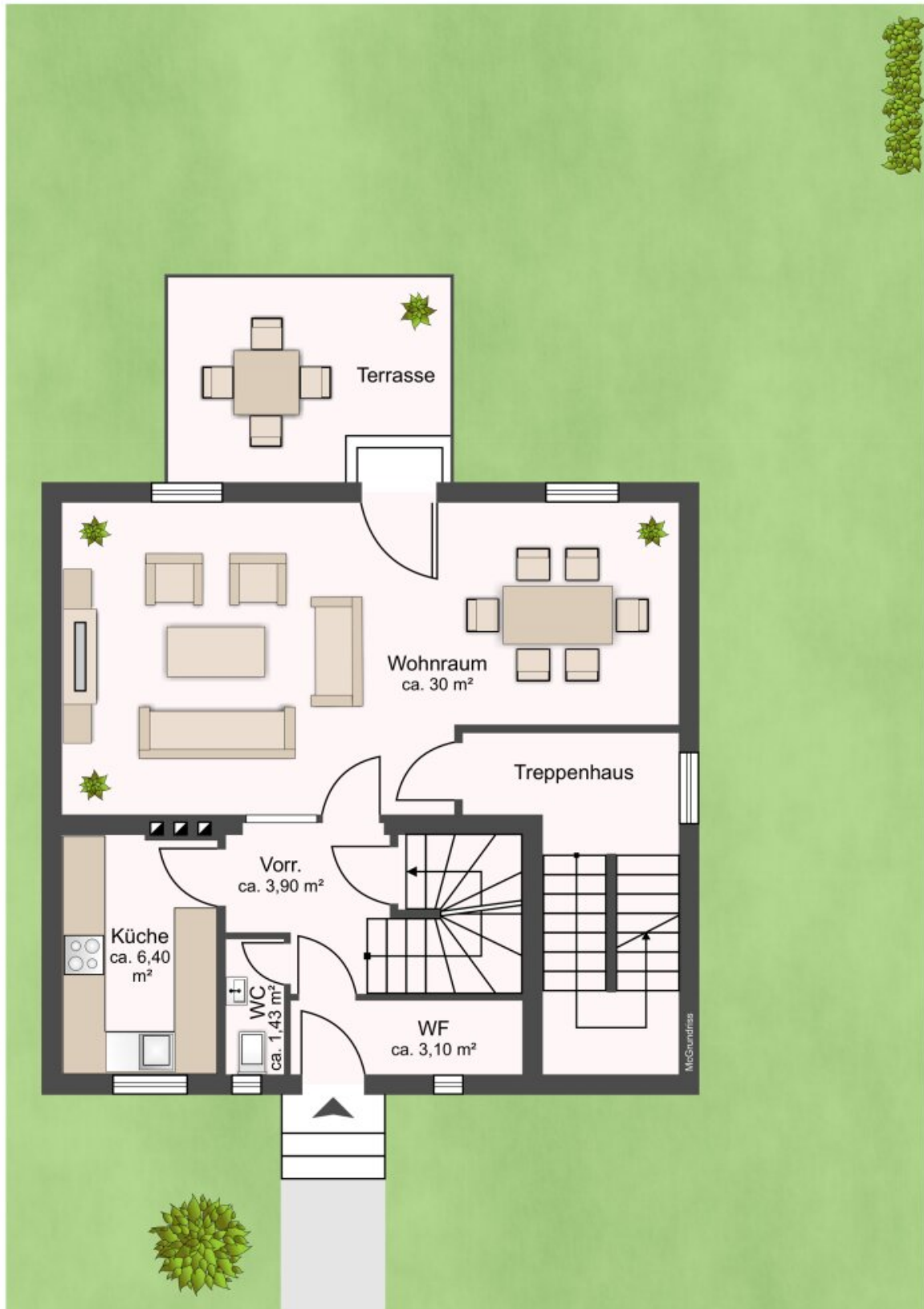
T +43 662 825596  
H +43 664 2020132

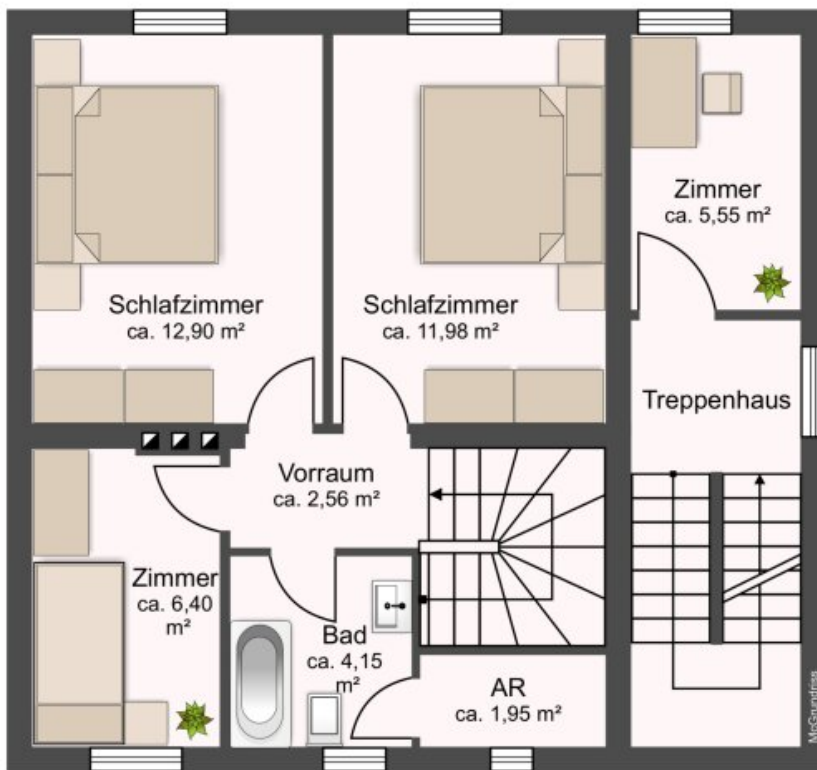
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

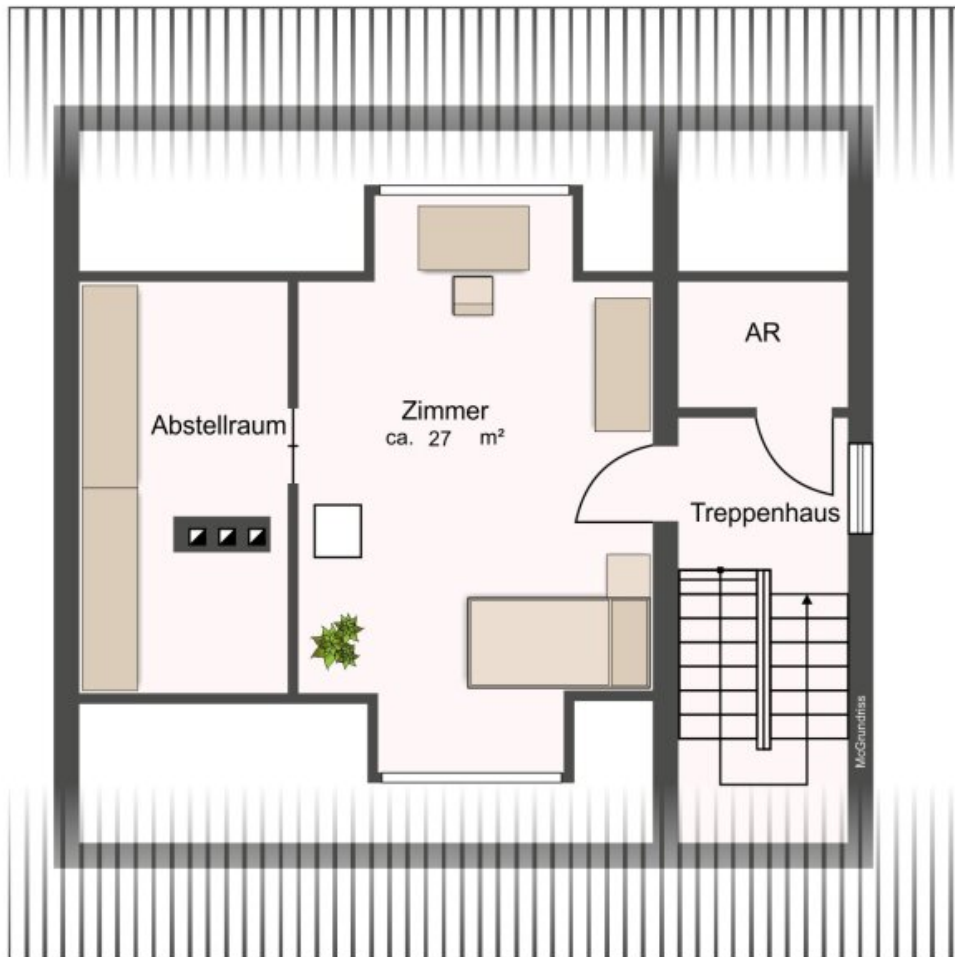




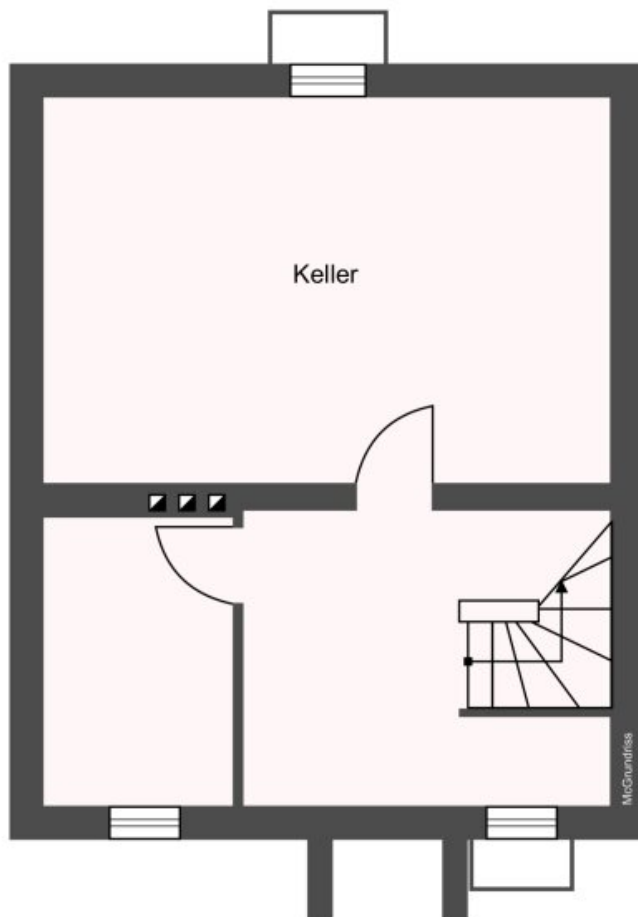












## Objektbeschreibung

Diese großzügige Doppelhaushälfte, erbaut 1956 mit einem Anbau aus dem Jahr 1971, bietet eine seltene Gelegenheit, sich ein Zuhause in einer der begehrtesten Lagen Salzburgs zu schaffen. Das Objekt überzeugt nicht nur durch seine ruhige und zugleich zentrale Lage, sondern auch durch den großzügigen, nach Südwesten ausgerichteten Garten, der optimale Sonnenverhältnisse garantiert und eine wahre Oase der Erholung darstellt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender, offener Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die separate Küche, ausgestattet mit einem großen Fenster, ermöglicht den Blick ins Grüne und sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre beim Kochen. Vom Wohnraum aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten, der Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ein praktisches Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss beherbergt insgesamt vier Schlafzimmer, darunter zwei großzügige Räume und zwei kleinere, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Fenster und einer Toilette ausgestattet und bietet damit alles, was man für den täglichen Komfort benötigt. Angrenzend an das Bad befindet sich ein kleiner Abstellraum, welcher nach entsprechender Adaptierung Platz für eine Dusche bieten würde.

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und profitiert durch die eingebauten Dachgauben von einer angenehmen Raumhöhe und viel Tageslicht. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als zusätzlicher Wohnraum, Studio oder Hobbyraum und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Zustand des Hauses ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch durch öffentliche Förderungen eine attraktive Möglichkeit, die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen umzusetzen und den Altbau in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Besonders hervorzuheben ist die vorteilhafte Platzierung des Hauses auf dem Grundstück, die eine optimale Nutzung des Gartens gewährleistet.

Das Haupthaus ist voll unterkellert, was Ihnen zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Anbau verfügt über keinen Keller. Die Beheizung des Hauses erfolgt derzeit über eine Ölheizung.

**Dieses Objekt ist eine wahre Rarität in Aigen: eine charmante Doppelhaushälfte mit einem großzügigen Garten und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um sich Ihren Wohntraum in einer der besten Lagen Salzburgs zu erfüllen!**

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen, auf Grund der Sorgfalts- und Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur mit Angabe der Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <6.000m

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.