

**"Geräumiges Mehrfamilienhaus in Bestlage – 3 abgeschlossene Einheiten für Ihr Investment"**



**Objektnummer: 135**

**Eine Immobilie von Salzburger Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5026 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	195,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	302,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	427,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 93,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,18
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Bianca Iris Moser**

Salzburger Immobilien e.U  
Am Almbach 1  
5400 Hallein

T +43 699 15055351  
H +43 6245 22074

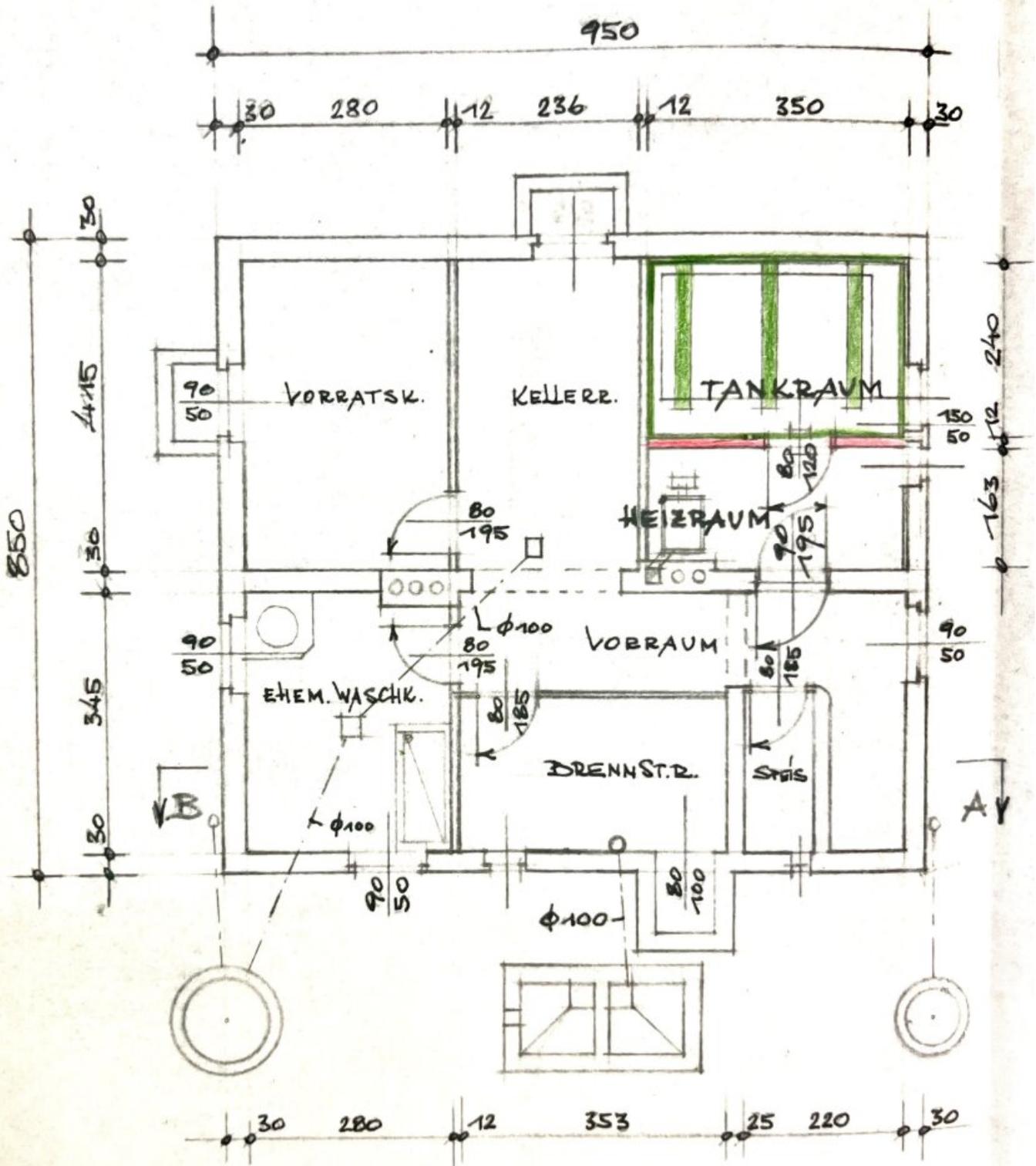
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

Termin zur



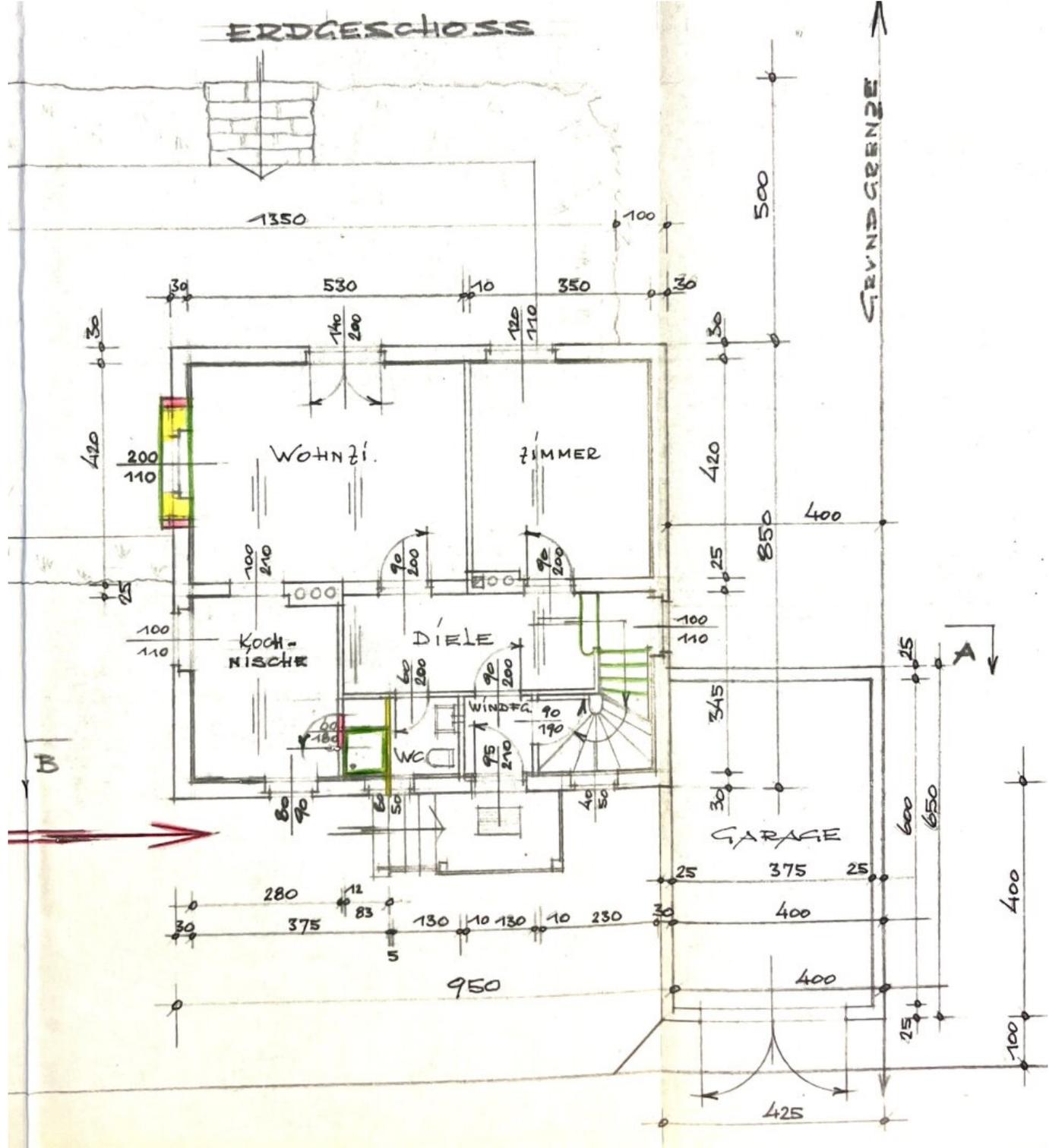




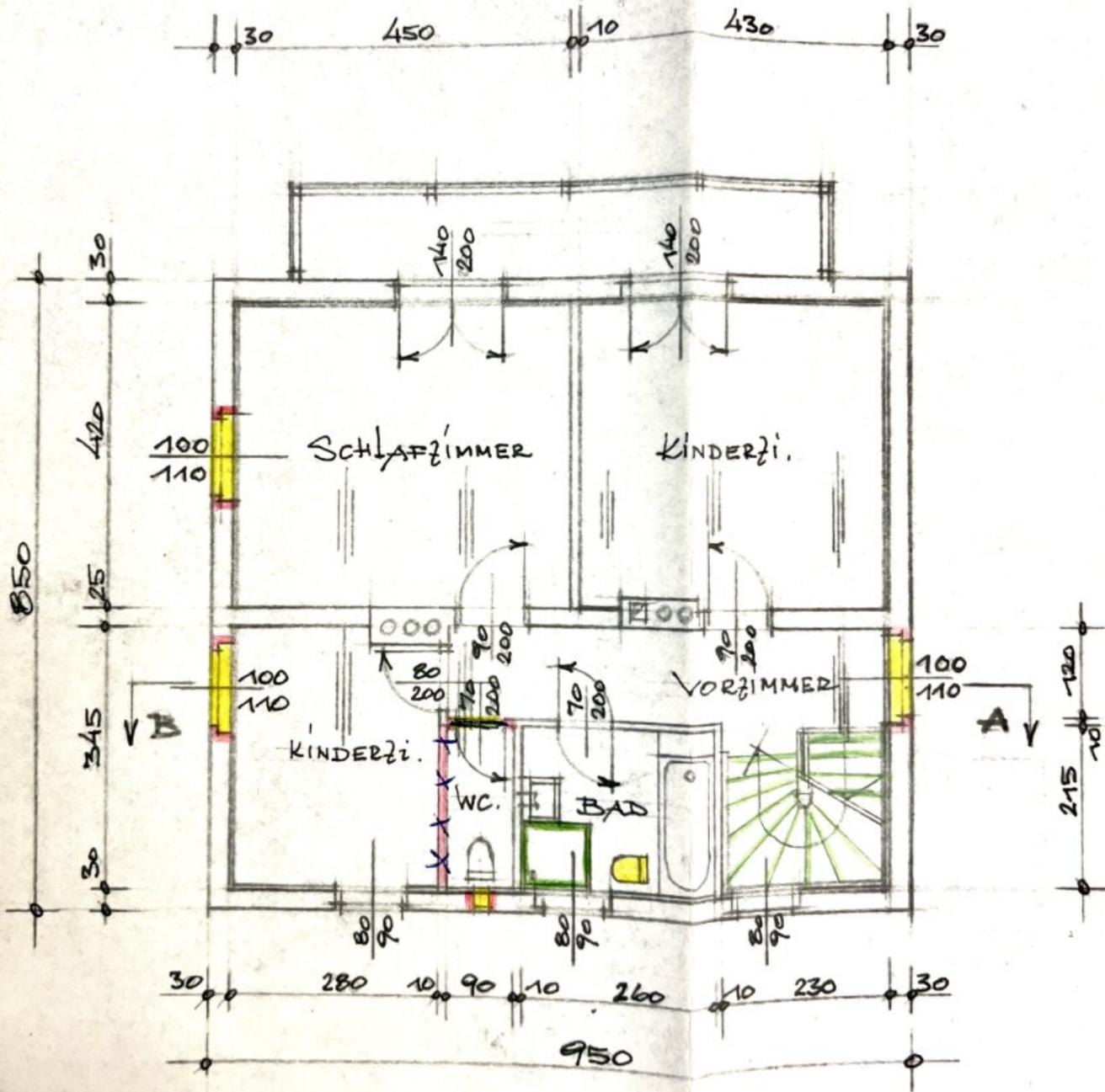


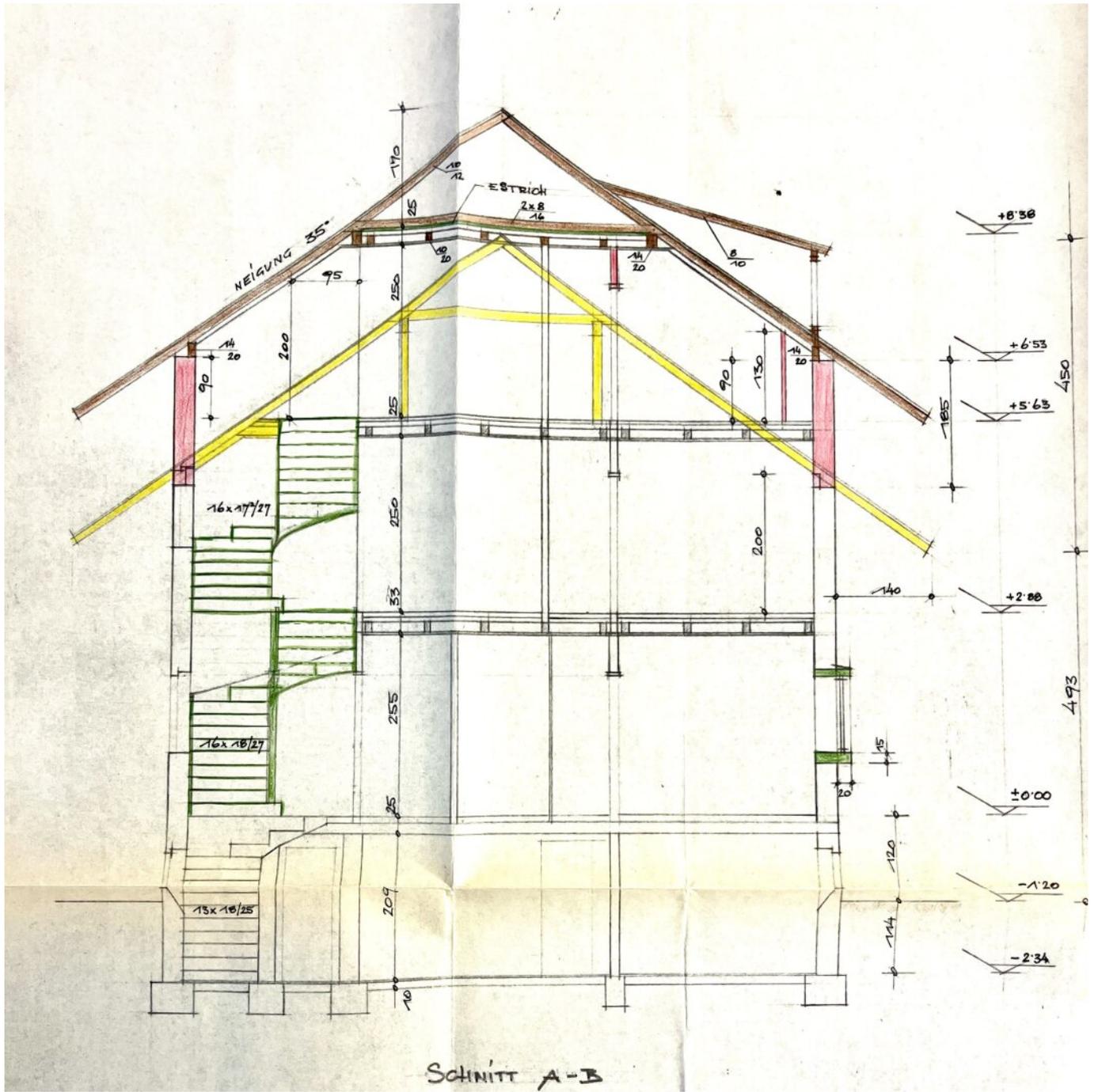
ERDGESCHOSS

GRUNDGRENZE



1. STOCK





SCHNITT A-B

# Objektbeschreibung

## **\*\*Objektbeschreibung:\*\***

In der begehrten Wohngegend Aigen, Salzburg, steht dieses charmante Mehrfamilienhaus zum Verkauf. Mit drei separaten Wohnungen bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Kapitalanlage, für Mehrgenerationenwohnen oder zur Selbstnutzung.

## **\*\*Lage:\*\***

Aigen ist bekannt für seine ruhige, idyllische Atmosphäre und die hervorragende Anbindung an die Salzburger Altstadt. Umgeben von grünen Parks und der malerischen Salzach, ist dieser Stadtteil ideal für Naturliebhaber und Familien. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe, und auch Schulen sowie Kindergärten sind leicht erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es Ihnen, die kulturellen Highlights der Stadt schnell zu erreichen.

## **\*\*Objektdetails:\*\***

Das Haus ist voll unterkellert und bietet Ihnen ausreichend Platz für Lagerung oder als Hobbyraum. Jede der drei Wohnungen ist mit einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet, die einen herrlichen Blick in den idyllischen Garten gewähren. Der großzügige Außenbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein – perfekt für gesellige Abende im Freien oder um den eigenen Garten zu gestalten.

Die Doppelgarage sorgt für ausreichend Parkmöglichkeiten und bietet zusätzlichen Stauraum.

## **\*\*Potenzial:\*\***

Das Haus präsentiert sich in einem soliden Zustand, jedoch besteht die Möglichkeit, mit geringem Aufwand einen modernen Standard zu erreichen. Ob Sie eine offene Wohnraumgestaltung, moderne Bäder oder energieeffiziente Lösungen ins Auge fassen – hier können Sie Ihren persönlichen Stil einbringen und das Objekt in ein wahres Schmuckstück verwandeln.

## **\*\*Fazit:\*\***

Dieses Mehrfamilienhaus in Aigen vereint ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Lage und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Es bietet nicht nur eine hervorragende Investitionschance, sondern auch die Möglichkeit, ein Zuhause zu schaffen, das Ihren individuellen Ansprüchen gerecht wird. Nutzen Sie die Chance, in dieser begehrten Lage zu wohnen und Ihr eigenes Wohnkonzept zu realisieren.

Zögern Sie nicht, uns für eine Besichtigung oder weitere Informationen zu kontaktieren.  
Entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie und lassen Sie sich von der einzigartigen Lage  
und den Möglichkeiten begeistern!

Aus rechtlicher Sicht weisen wir darauf hin, dass Texte und Textkorrekturen KI unterstützt  
wurden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap