

## **Jahrhundert - Juwel in Salzburg - Maxglan zu verkaufen!**



**Objektnummer: 440**

**Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlbachgasse 3
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1896
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	201,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 212,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Kaufpreis:	1.590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mario Kaltenbacher, MSc**

Altior GmbH  
Derra de Moroda Strasse 18  
5020 Salzburg

T +43 699 18 14 63 37

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















# Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren Traum von einem Jahrhundert-Juwel im begehrten Stadtteil Salzburg-Maxglan!

## Besonderheiten:

- **Wohnfläche von ca. 201 m<sup>2</sup>:** Viel Platz für Familien oder kreative Raumgestaltung.
- **Zwei Balkone:** Perfekt, um die frische Luft zu genießen und die Aussicht auf die Umgebung zu bewundern. Entspannen Sie im idyllischen Garten mit direktem Zugang zum Mühlbach.
- **Teilweise renovierungsbedürftig:** Bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen zu verwirklichen.
- **Dachgeschoss-Ausbau:** Zusätzliche Flächen, die genutzt werden können.
- **Nebengebäude:** Praktische Zusatzräume wie eine Waschküche und ein Holzlager, die vielseitig nutzbar sind. Aktuell getrennte Abteile.
- **Garage & Stellplatz:** Komfortabel für Mehrpersonenhaushalte oder als sicherer Stauraum.
- **Laut Bebauungsplan (GFZ 0,6):** Potenzial für Erweiterungen oder Anpassungen.
- **Freier Mietzins und Alleineigentum:** Bietet Flexibilität für Eigennutzer oder Investoren.

Lassen Sie sich bezaubern von dieser Liegenschaft bei einer Besichtigung vor Ort.

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <200m  
Apotheke <350m  
Klinik <275m  
Krankenhaus <825m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <150m  
Universität <1.075m  
Höhere Schule <1.075m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <350m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.825m

### **Sonstige**

Bank <300m  
Geldautomat <300m  
Post <300m  
Polizei <275m

### **Verkehr**

Bus <275m  
Bahnhof <725m  
Autobahnanschluss <2.125m  
Flughafen <1.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap