

## **Modernisierte Altbauwohnung im historischem Stadthaus - Kaigasse**



**Objektnummer: 536/1950**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	88,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,78
<b>Kaufpreis:</b>	685.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,00 €
<b>USt.:</b>	12,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Diana Aigner-Frenner**

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg

T +43 662 847553-12

F +43 662 847553-33

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



gstermin zur









## Objektbeschreibung

### Charmante Altbauwohnung im historischen Stadthaus: Wohnen im Kaiviertel der Salzburger Altstadt

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im 3. Stock eines geschichtsträchtigen Stadthauses aus dem 14. Jahrhundert. Nach einem Bombenschaden im Zweiten Weltkrieg wurde das Gebäude in den 1950er-Jahren auf den ursprünglichen Grundmauern neu errichtet. Historische Elemente wie die prachtvolle Eingangstür und die beeindruckenden Konglomerat-Säulen im Eingangsbereich sind bis heute erhalten und verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Charme.

#### Wohnungshighlights:

- **Tradition trifft Moderne:** Die Wohnung kombiniert den einzigartigen Charakter eines historischen Stadthauses mit zeitgemäßer Wohnqualität.
- **Großzügiger Vorraum:** Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentraler, großzügiger Vorraum.
- **Helles Wohnzimmer:** Das geräumige Wohnzimmer, mit Möglichkeit zur Abtrennung eines Arbeitsbereichs, ist zur charmanten Kaigasse hin ausgerichtet und ist sehr hell und freundlich.
- **Geräumiges Schlafzimmer** ausgestattet mit gediegenen, hellen Vollholzeinbaumöbeln.
- **Wohnküche mit Ausblick:** Die nach Osten ausgerichtete Wohnküche genießt die Morgensonne und einen wunderbaren Blick auf den Gaisberg. Neben der voll möblierten Küchenzeile – mit geschickt integrierter Gastherme – bietet sie viel Stauraum und einen stilvollen Sitzbereich.
- **Separate Sanitärräume:** Das Badezimmer ist mit einer großzügigen Regendusche ausgestattet und verfügt über zwei Fenster, die für natürliches Licht und gute Belüftung sorgt. Die Toilette ist separat.

### Besondere Details:

- **Hochwertige Böden:** In der gesamten Wohnung wurden Vollholz-Parkettböden mit breiten Dielen verlegt, die ein warmes und edles Wohnambiente schaffen.
- **Zeitlose Fliesen:** Die Sanitärräume sind mit schlichten, eleganten Fliesen versehen.
- **Sanierte Kastenfenster:** Die historischen Kastenfenster wurden in Handarbeit restauriert und sind in hervorragendem Zustand.
- **Optionale Einrichtung:** Die komplette Einrichtung der Wohnung kann bei Bedarf übernommen werden – ideal für einen schnellen und unkomplizierten Einzug.

Diese Wohnung ist ein echtes Juwel im Kaiviertel; die Kombination aus historischem Flair, moderner Ausstattung und der attraktiven Lage machen dieses Angebot einzigartig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

#### Nahversorgung

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

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <3.500m

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.