

## K3 - Top-Lage! Großzügiges Wohnhaus mit Garten und Potenzial in ruhiger Umgebung



**K3**  
IMMOBILIEN

**Geld verdienen beim „GASSIGEHEN“**

(Für Ihren Tipp, welcher zum Abschluss eines Kaufvertrages führt, zahlen wir bares Geld)

**€ 500,- für eine Wohnung**  
**€ 1.000,- für ein Haus**

**0664 / 132 13 96**  
[www.ImmobilienHund.at](http://www.ImmobilienHund.at)

**K3**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1240030**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	193,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	480,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Anel Memic

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg

T +436765562  
H +436765562

Gerne stehe ich  
Verfügung.



zur

IMMOBILIEN 

## Objektbeschreibung

Grundstück mit Bestandsobjekt und vielseitigem Potenzial

Eckdaten:

- Grundstücksgröße: ca. 590 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche: ca. 195 m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche inkl. Nebenflächen: ca. 300 m<sup>2</sup>
- Bebaute Flächenanteil: ca. 110 m<sup>2</sup>
- Garten-/Terrassenfläche: ca. 485 m<sup>2</sup>

Widmung & Bebauung:

- Grundflächenzahl: 0,35
- Geschossflächenzahl: 0,6

Bestandsgebäude:

Das Objekt erstreckt sich über drei Ebenen und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

- Erdgeschoss: Funktionale Räume, zusätzlich zwei Zimmer sowie ein Badezimmer mit WC.
- Obergeschosse: Zwei getrennte Wohneinheiten mit je drei Zimmern, Küche, Bad und WC. Zugang zum Garten über eine Wendeltreppe.
- Dachboden: Kaltdach mit zusätzlichem Stauraum und Möglichkeit zur Erweiterung.

Ausstattung & Zustand:

- Zentralheizung mit Warmwasserversorgung
- Heizkörper in allen Stockwerken
- Bodenbeläge: Mischform aus Holz- und Fliesenböden
- Fenster: Sanierungsbedarf vorhanden
- Bestehende Hausanschlüsse: Gas, Strom, Telefon, Kanal – Modernisierung empfohlen
- Energieausweis in Vorbereitung

Besondere Merkmale:

- Großzügiger, sonniger Garten mit Süd-West-Ausrichtung
- Zwei Balkone mit Ausblick
- Interessant für Eigennutzer, Projektentwickler oder Investoren

Gerne stellen wir bei konkretem Interesse weitere Informationen zur Verfügung oder koordinieren einen Besichtigungstermin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap