# stark sanierungsbedürftiges Wohnhaus in zentraler Lage von Salzburg-Liefering



Objektnummer: 7678/292

Eine Immobilie von KONEX Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus
Land: Österreich
PLZ/Ort: 5020 Salzburg

 Baujahr:
 1800

 Zustand:
 Entkernt

 Alter:
 Altbau

 Wohnfläche:
 240,00 m²

 Nutzfläche:
 300,00 m²

 Kaufpreis:
 390.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



Dipl.-Ing.(FH) Felix Koneczny

KONEX Immobilien GmbH Alpenstraße 26 5020 Salzburg

T +43 660 223 34 05

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



























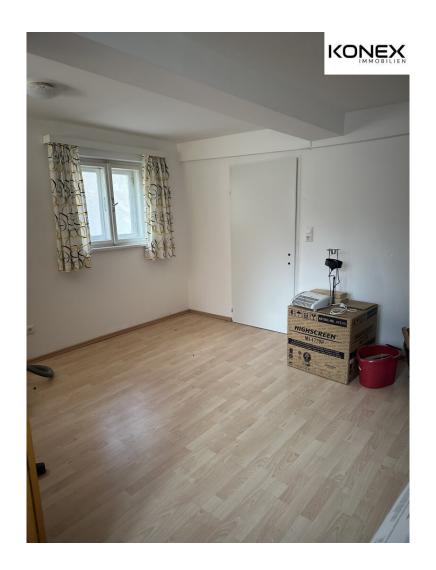


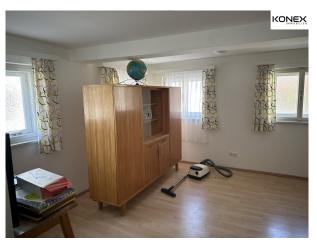


































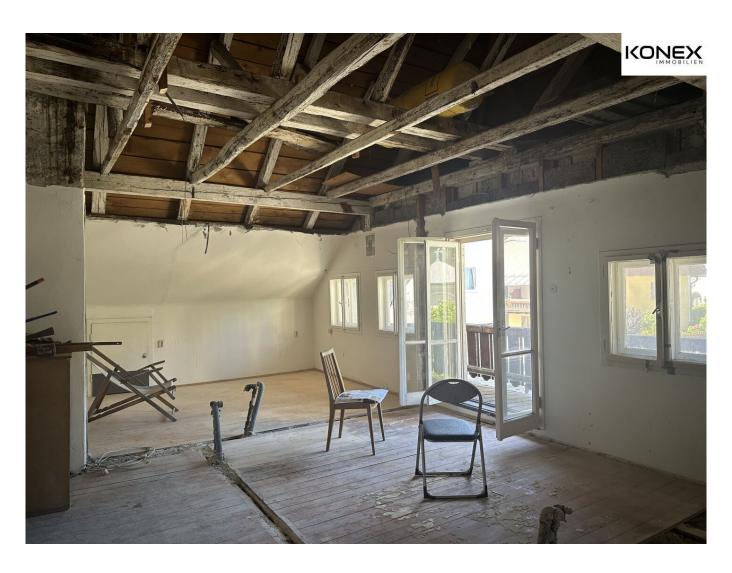






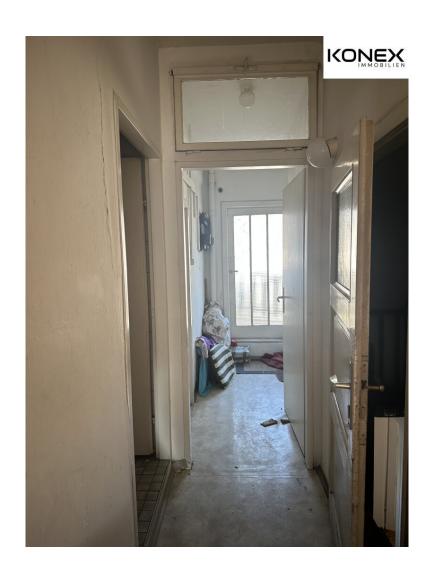
















### **Objektbeschreibung**

# ? Sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit Geschichte in zentraler Lage von Salzburg-Liefering

Zum Verkauf steht ein stark sanierungsbedürftiges Wohnhaus in zentraler Stadtlage von Salzburg-Liefering. Die Liegenschaft umfasst ca. 240 m² Wohnfläche auf drei Etagen (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss) sowie eine Gesamtnutzfläche von über 300 m² – inklusive Teilkeller und zwei Garagen.

Das Gebäude ist etwa 200 Jahre alt. Das Erdgeschoss wurde laut Fotomaterial zu einem späteren Zeitpunkt in Ziegelbauweise ausgeführt, während die oberen Geschosse eine Holzkonstruktion aufweisen. Sämtliche Zubauten sind im Laufe der Jahrzehnte entstanden und nicht einheitlich dokumentiert.

Das Objekt wurde bereits teilweise entkernt und bietet viel Raum für individuelle Gestaltung. Es eignet sich ideal für versierte Handwerker oder Projektentwickler, die das historische Haus nach eigenen Vorstellungen adaptieren möchten.

Beheizt wurde bisher mittels Einzelöfen; eine Zentralheizung ist nicht vorhanden. Auch eine Dämmung besteht derzeit nicht. Auf jeder Etage befindet sich ein separates Bad mit WC – dies eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Raumhöhen im EG und OG sind großteils sehr niedrig! Dies ist bei einer zukünftigen Nutzung oder Modernisierung entsprechend zu berücksichtigen.

#### Eckdaten:

• Lage: Salzburg-Liefering (zentral & gut angebunden)

• Wohnfläche: ca. 240 m² (je ca. 80 m² pro Etage)

• Nutzfläche gesamt: über 300 m²

• Zustand: stark sanierungsbedürftig / entkernt

• Heizung: Einzelöfen

• Dämmung: nicht vorhanden

Sanitär: Bad & WC auf jeder Etage

• Keller: teilunterkellert

• Garagen: 2 PKW-Garagen

Ideal für Handwerker, Projektentwickler oder Käufer mit Blick für Potenzial.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungen ausschließlich nach Terminvereinbarung erfolgen können.

#### **Energieausweis-Hinweis:**

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer oder Verkäufer – nach entsprechender Aufklärung über die seit 1. Dezember 2012 geltende Vorlagepflicht – noch nicht vorgelegt bzw. befindet sich aktuell in Ausarbeitung. Daher gilt mindestens eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

#### ? Anfragen bitte mit vollständigen Kontaktdaten an:

Felix Koneczny, Dipl.-Ing. (FH)

Immobilienmakler | KONEX Immobilien GmbH

? <a href="mailto:lmmobilien@konex.at">lmmobilien@konex.at</a>

#### ? +43 660 2233405

#### ? www.konex.at

#### ? Alpenstraße 26, 5020 Salzburg

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Klinik <2.500m Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### Verkehr

Bus <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <500m Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap