

## ? Klein, fein & charmant – Ihr Haus in Salzburg



**Objektnummer: 7678/308**

**Eine Immobilie von KONEX Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5023 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	61,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	108,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.











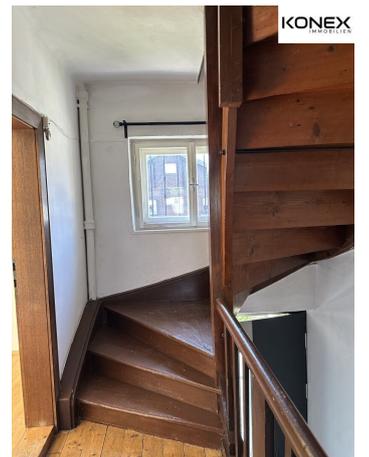










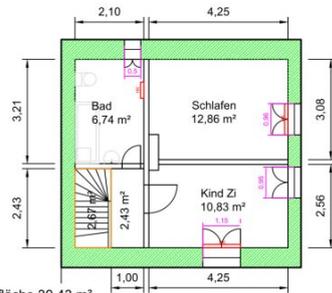






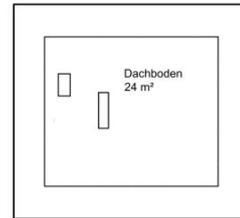
**KONEX**  
IMMOBILIEN

### Obergeschoß



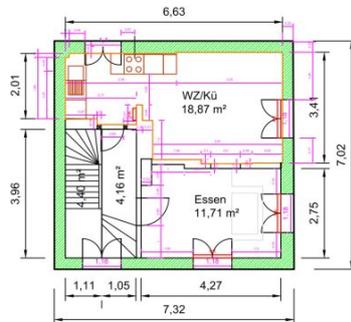
Wohnfläche 30,43 m<sup>2</sup>  
Gang 2,43 m<sup>2</sup>  
Gesamt OG 32,86 m<sup>2</sup>

### Dachboden



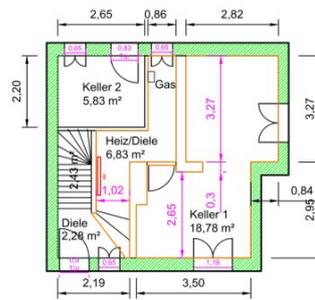
Dachboden 24 m<sup>2</sup>

### Erdgeschoß



Wohnfläche 30,58 m<sup>2</sup>  
Gang + Stiege 8,56 m<sup>2</sup>  
Gesamt EG 39,14 m<sup>2</sup>

### Kellergeschoß



Keller 24,61 m<sup>2</sup>  
Diele+Stiege+Heiz/Diele 11,54 m<sup>2</sup>  
Gesamt KG 36,15 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein kleines Wohnhaus mit ca. **65 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf einem ca. **230 m<sup>2</sup> großen Grundstück** in sonniger, südlicher Lage am **Maierwiesweg 10, 5023 Salzburg**.

Das Haus wurde teilweise modernisiert – die Küche ist erneuert, die Elektrik auf den aktuellen Stand gebracht (inkl. FI-Schutzschalter) und eine Gasheizung ist vorhanden. Trotz dieser Verbesserungen besteht insgesamt noch **Sanierungsbedarf**, wodurch die Immobilie viel Raum für individuelle Gestaltung bietet.

Die Raumaufteilung umfasst im Erdgeschoss eine Küche, einen Wohn-/Essbereich und ein weiteres Zimmer, im Obergeschoss ein Badezimmer und zwei Schlafzimmer. Ergänzt wird das Haus durch ein Kellergeschoss mit zusätzlicher Nutzfläche.

? Der Verkauf erfolgt **vorbehaltlich der geplanten Teilung/Parzellierung**.

Ein kleines, feines Eigenheim in sonniger Lage – ideal für alle, die ein charmantes Haus in Salzburg suchen und es nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

### **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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap