

Urban Life trifft Garden Vibes - Großzügiges Haus mit Garten in Salzburg



Objektnummer: 16145

Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	250,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,55
Kaufpreis:	1.330.000,00 €
Betriebskosten:	450,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Roman Dollberger

CL-immogroup GmbH
Rainerstraße 12
5310 Mondsee









Objektbeschreibung

Wohnen & Arbeiten unter einem Dach – vielseitiges Einfamilienhaus in Salzburg

In ruhiger und zugleich zentraler Lage erwartet Sie dieses gepflegte, laufend modernisierte Einfamilienhaus auf einem ebenen, sonnigen Grundstück von ca. 690 m².

Mit einer Wohnnutzfläche von rund 250 m², verteilt auf vier Ebenen, bietet die Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für eine große Familie, mehrere Generationen oder die Kombination aus Wohnen & Arbeiten.

Dank der durchdachten Raumaufteilung und der vielfältigen Nutzungspotenziale eignet sich das Haus sowohl für Privatpersonen als auch für Unternehmer oder Selbstständige.

Die massive Bauweise, eine hochwertige Teilrenovierung 2012 sowie laufende Sanierungen in den letzten Jahren unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand.

Durch die Architektur mit zentralem Stiegenhaus lassen sich die einzelnen Etagen auch als separate Wohneinheiten nutzen – Küchenanschlüsse sind auf jeder Ebene vorhanden. So entstehen flexible Wohnkonzepte, perfekt auch für Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen.

Raumaufteilung im Überblick

Erdgeschoss:

Eingangsbereich mit WC, großzügiger Wohnraum mit edlem Birkenparkett und Zugang zur sonnigen, überdachten Terrasse (Markise). Ein zusätzliches Zimmer kann als Schlafzimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Obergeschoss:

Wohn- und Schlafzimmer, separate große Küche mit Esstisch, Badezimmer und WC. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf den großzügigen Balkon, der sich über die Süd- und Westseite der wärme gedämmten Fassade erstreckt.

Dachgeschoss:

Zwei weitere Zimmer, Dusche, WC und Abstellraum/Dachboden – ideal für individuelle Nutzung.

Untergeschoss:

Kleine Wohneinheit mit eigenem Eingang sowie direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Perfekt als Wohn-, Arbeits- oder Gästebereich – auch zur Vermietung geeignet.

Sanierungen & Modernisierungen im Überblick

2003 – Grundlegender Umbau

- Neues Dach
- Mehrfach isolierte Dachflächenfenster
- Neuer, offener Wohnraum im Erdgeschoss
- Isolierte Tür & Fenster im Nebenraum
- Neues Badezimmer im Dachgeschoss

2011 – Nachhaltige Technik

- Photovoltaikanlage
- Luft-Wärmepumpe
- Erneuerte Elektrik

2012 – Thermische Sanierung

- Neue, isolierte Kunststofffenster (außer 4 Stück von 2003)
- Wärmedämmung rund ums gesamte Haus
- Kellerböden isoliert, Fundament im Nordkeller vertieft
- Neues Kellerbadezimmer inkl. Hebeanlage
- Außenabdichtung gegen Feuchtigkeit (30 cm über Fundament)
- Dach & Dachboden innen stark isoliert
- Neues Badezimmer im Obergeschoss

Ausstattung & Extras

- Zentralheizung mit Radiatoren
- Photovoltaikanlage
- Luft-Wärmepumpe für umweltfreundliche Energie
- Doppel-/Mehrfachverglaste Kunststofffenster
- Gedämmte Außenhülle & Dach
- Garage + zusätzlicher Außenstellplatz
- Gepflegter Garten – ideal zum Entspannen

Fazit

Ein Raumwunder mit großem Gestaltungsspielraum:

Ob Familienresidenz, Mehrgenerationenhaus oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – dieses Haus bietet unzählige Möglichkeiten. Die umfangreichen Sanierungen, moderne Haustechnik und die nachhaltige Bauweise machen es zu einer zukunftsicheren Investition in einem der charmantesten Stadtteile Salzburgs.

*** Finden Sie ab sofort unsere Immobilien auch auf der Maklerplattform www.alleimmobilien.at
