

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Eicht
(Salzburg-Gneis, KG Leopoldskron) – zu verkaufen**



Objektnummer: 7678/310

Eine Immobilie von KONEX Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5082 Salzburg
Baujahr:	1964
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Nutzfläche:	200,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	517,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 211,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,89
Kaufpreis:	850.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing.(FH) Felix Koneczny

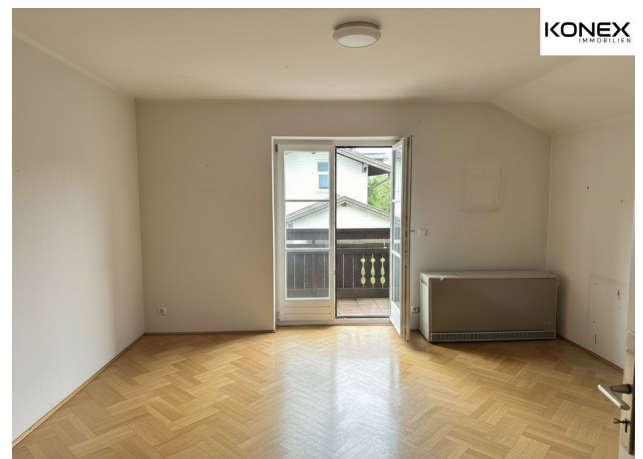
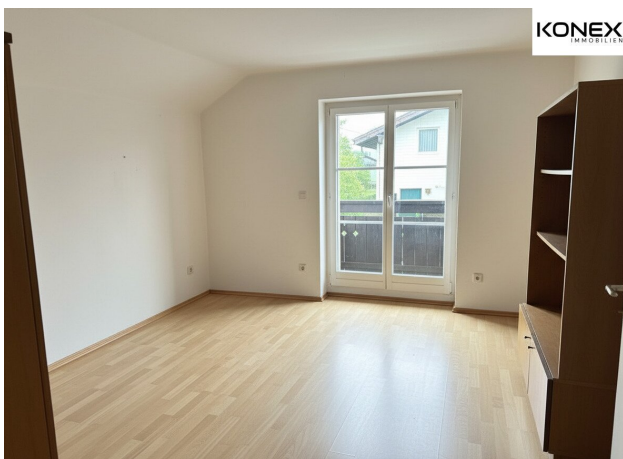
KONEX Immobilien GmbH
Alpenstraße 26
5020 Salzburg

T +43 660 223 34 05

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











KONEX
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung & Potenzial für bis zu 3 Wohneinheiten in Salzburg – KG Leopoldskron

Dieses gepflegte Wohnhaus aus den 1960er-Jahren befindet sich in einer besonders ruhigen Wohnstraße im Stadtteil Salzburg-Gneis (Katastralgemeinde Leopoldskron). Die Liegenschaft wurde laufend instand gehalten und überzeugt durch ihre durchdachte Raumstruktur, ihren soliden Bauzustand sowie das großzügige Platzangebot.

Mit einer **Nutzfläche von rund 200 m²**, einem **separaten Stiegenhaus** und zwei bestehenden Wohneinheiten eröffnet sich hier **vielfältiges Nutzungspotenzial** – von der klassischen Einfamiliennutzung über **Mehrgenerationenwohnen** bis hin zur **Schaffung von bis zu drei Wohneinheiten**.

Raumaufteilung:

- **Einliegerwohnung** mit Wohnraum, Küche und Bad
- **Erdgeschoss:** Hauptküche, Esszimmer, Wohnzimmer mit Kachelofen, Badezimmer, Waschküche, Flur
- **Obergeschoss:** Drei Schlafzimmer und ein weiteres Badezimmer mit WC
- **Nebenräume:** Garage für ein Fahrzeug sowie Abstellraum für Gartengeräte und Zubehör

Ausstattung & Zustand:

- Solide Bausubstanz mit laufender Instandhaltung
- Kachelofen im Erdgeschoss für gemütliche Wärme
- Kleine Ölheizung im Obergeschoss
- Nachtspeicheröfen im gesamten Haus
- Zweifach verglaste Fenster
- Gepflegte Bodenbeläge
- Regelmäßig gewartetes Dach
- Teilweise Modernisierungsbedarf bietet Entwicklungschancen

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend mit guter Anbindung an die Innenstadt von Salzburg. Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die grüne Umgebung sowie die Nähe zur Salzach bieten zusätzlich hohe Lebensqualität.

Ein ideales Projekt für alle, die Ruhe, Entwicklungspotenzial und Stadtnähe miteinander verbinden möchten.

Kaufpreis: € 850.000

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

? Kontakt:

KONEX Immobilien GmbH

E-Mail: immobilien@konex.at

Web: www.konex.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap