

**Investition mit Perspektive – Wohnhaus auf 786 m<sup>2</sup>  
Grundstück in Maxglan**



Ansicht Wohnhaus

**Objektnummer: 3855\_333**

**Eine Immobilie von RE/MAX Now**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	206,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 153,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	798.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Frauenschuh**

RE/MAX Now  
Hauptstraße 56  
5202 Neumarkt am Wallersee

H +43 664 2110850











# Objektbeschreibung

Investition mit Perspektive – Wohnhaus auf 786 m<sup>2</sup> Grundstück in Maxglan

Dieses Haus ist ein echtes Unikat: Drei eigenständige Wohnbereiche – jeweils mit eigener Küche und eigenem Bad – schaffen ideale Voraussetzungen für das harmonische Zusammenleben im Familienkreis oder für mehrere Generationen unter einem Dach. Dank zahlreicher Renovierungen und Modernisierungen der letzten Jahre präsentiert sich das Gebäude in zeitgemäßem Komfort und ist sofort bezugsfertig:

Erdgeschoss: Badezimmer 2021 neugestaltet, Küche 2019 modernisiert.

Obergeschoss: Großzügiges Bad 2019 erneuert. 2021 folgte eine umfassende Sanierung: kleines Bad, Küche sowie Türen, Wände und Böden – alles in frischem, modernem Ambiente.

Dachgeschoss: Um die Jahrtausendwende renoviert; der Balkon auf der Terrasse wurde 2022 erneuert.

Haustechnik: Die bisherige Öl Zentralheizung wurde 2021 durch eine zentrale Gastherme ersetzt – eine Investition in Effizienz und Zukunftssicherheit.

Grundstück und die begehrte Lage in Salzburg-Maxglan machen diese Immobilie zu einer Rarität am Markt.

Gleichzeitig eröffnet die Widmung und Bebauungsstruktur vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten – sei es als klassisches Mehrgenerationenhaus, oder als Basis für eine moderne Neugestaltung im Rahmen des Bebauungsplans. Das Grundstück mit insgesamt 786 m<sup>2</sup> bietet nicht nur Platz, sondern auch Gestaltungsfreiheit: Der Grünlandanteil von ca. 175 m<sup>2</sup> schafft Raum für Garten, Freizeit und Erholung und unterstreicht den besonderen Charakter dieser Liegenschaft. Damit vereint das Objekt die Vorteile einer soliden Bestandsimmobilie mit dem Potenzial für zukunftsorientierte Weiterentwicklung – eine seltene Gelegenheit in Salzburg-Maxglan.

Grundstück: Gesamtfläche ca. 786 m<sup>2</sup>, davon 611 m<sup>2</sup> als Bauland Erweitertes Wohngebiet gewidmet und ca. 175 m<sup>2</sup> als Grünland.

Baujahr & Historie: Das Gebäude stammt vermutlich aus der Zeit um 1900, wobei das älteste bekannte Dokument ein Lokalaugenschein aus dem Jahr 1931 ist. Im Jahr 1956 wurde die damalige Waschküche zu einer Garage umgebaut. 1977 folgte die Errichtung eines Heiz- und Öltankraums. 1997 schließlich wurde der Dachstuhl repariert und das Dach teilweise erneuert.

## Umgebung & Lage

Das Haus liegt im beliebten Stadtteil Maxglan, westlich der Salzburger Altstadt. Maxglan ist geprägt von einer Mischung aus Wohnhäusern, Betrieben und guter Infrastruktur und zählt zu den gefragten Wohnlagen der Stadt.

- Stadtnähe: Die Salzburger Altstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – mit dem Fahrrad, Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln.
- Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich im direkten Umfeld.
- Freizeit & Natur: Spazierwege, Sportmöglichkeiten und Grünflächen liegen in unmittelbarer Nähe. Auch die Salzachufer und Ausflugsziele im Westen der Stadt sind schnell erreichbar.
- Verkehrsanbindung: Buslinien und die Nähe zur Westautobahn (A1) sorgen für eine schnelle Anbindung an das Umland und den Flughafen Salzburg.

Damit vereint die Liegenschaft die Vorteile einer zentralen und urbanen Lage mit einem angenehmen Wohnumfeld – ein Standort, der sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessant ist. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeverbrauch: 153.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse F

Heizwärmeverbrauch: