

# PARSCH | KLEINES STADTHAUS



REALWERT  
IMMOBILIEN TREUHAND GMBH

Objektnummer: 523/1200

Eine Immobilie von Realwert- Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5023 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	745.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Lainer**

Realwert- Immobilientreuhand GmbH  
Dr.-Adolf-Altmann-Str. 17  
5020 Salzburg

T +43 662 82 10 75-0



REALWERT  
IMMOBILIENREWEAUNDE



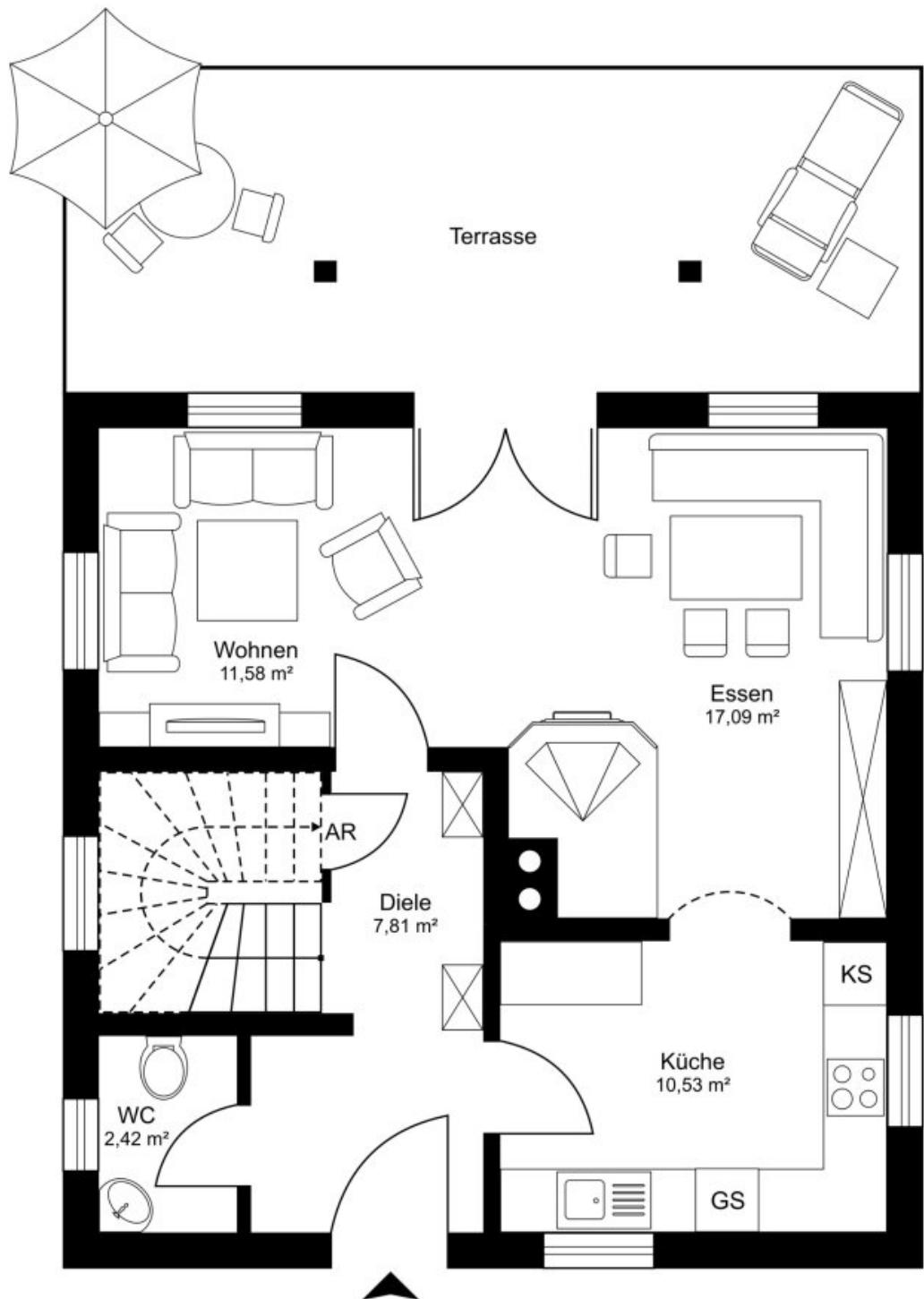
REALWERT  
IMMOBILIENREWEAUNDE

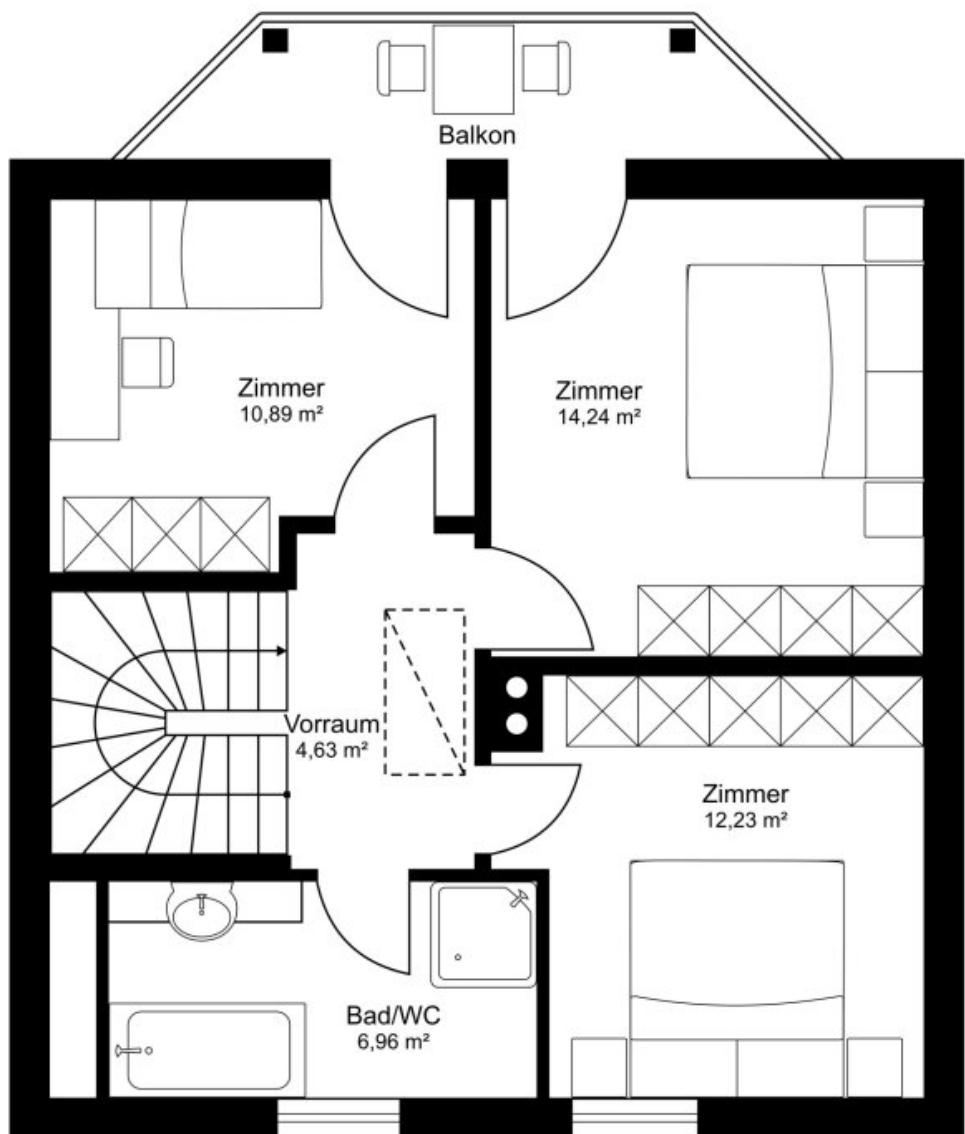


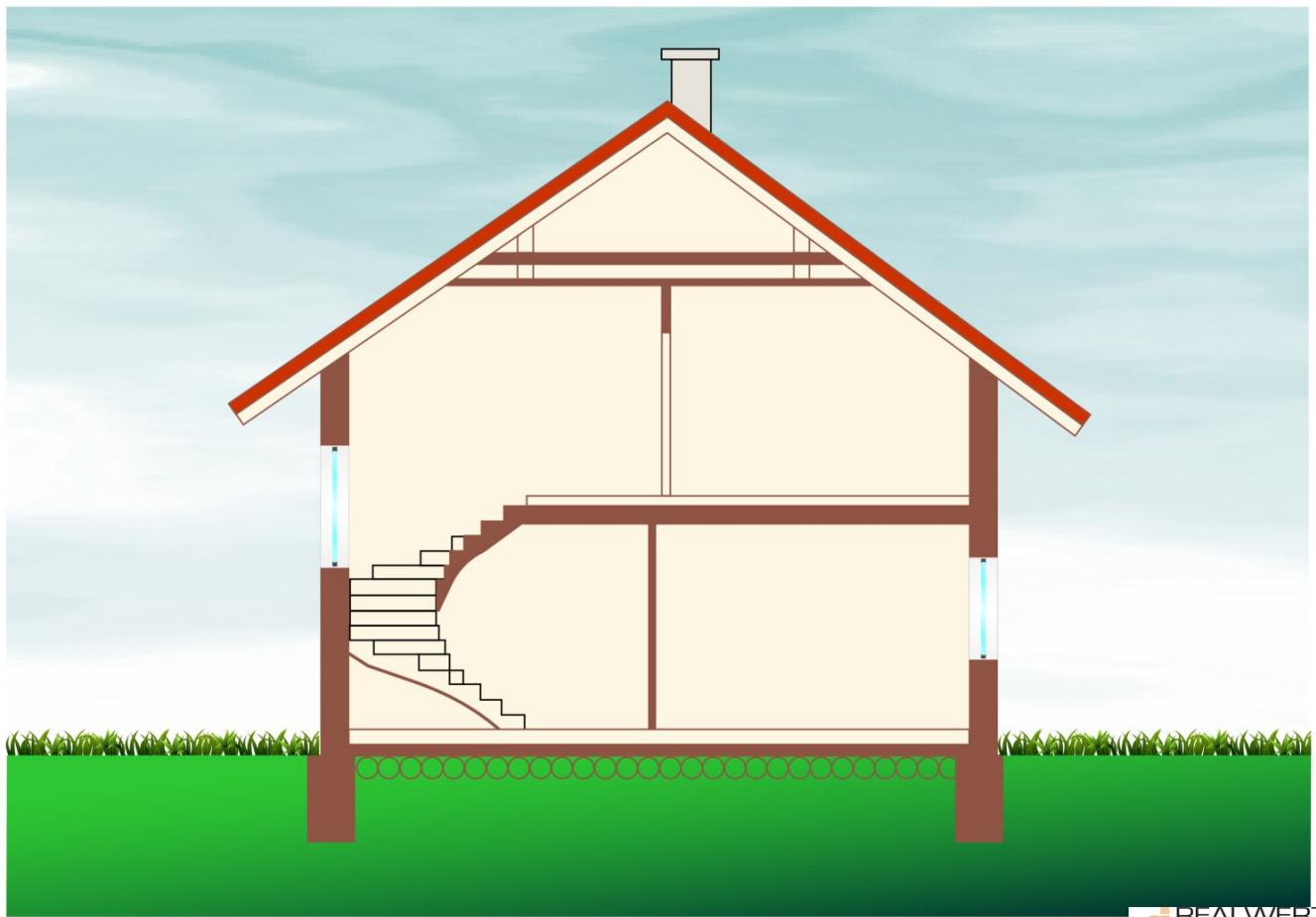




REALWERT  
Immobilienverkauf GmbH







# Objektbeschreibung

## PARSCH | KLEINES EINFAMILIENHAUS

### Allgemein

Das verkaufsgegenständliche Objekt liegt in Salzburg-Gnigl (5023) in einem gewachsenen Wohngebiet mit guter Alltagsinfrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind rasch erreichbar. Die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in kurzer Fahrzeit angebunden. Naherholungsflächen und Spazierwege befinden sich im näheren Umfeld.

### Beschreibung Grundstück

Das Grundstück hat eine grundbücherlich ausgewiesene Fläche von 858 m<sup>2</sup> und ist als rechteckige Parzelle ausgeformt. Es verläuft parallel zur Bahntrasse und grenzt westseitig direkt an die Gleisanlage. Ostseitig führt die Erschließungsstraße vorbei. Die ausgewiesene Flächenwidmung lautet auf Bauland – erweiterte Wohngebiete. Die Bebauungsgrundlagen sind mit GFZ 0,4 und GRZ 0,25 verordnet. Das Grundstück ist teilweise zum Bauplatz erklärt.

Das Umfeld der Liegenschaft dient überwiegend der Wohnnutzung.

Das Grundstück wurde im Jahr 1996 mit einem Einfamilienhaus in Fertigteilbauweise bebaut. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

### Gebäude – walk through

Sie betreten das Haus über den Eingang in einen kompakten Vorräum mit Garderobe und Gäste-WC. Von hier gelangen Sie in den Wohnbereich. Die Küche ist als eigener Raum ausgeführt und vom Essplatz getrennt; beide Bereiche sind funktional aneinander angebunden. Der Wohnraum schließt direkt an und führt über eine Türanlage auf die Terrasse.

Die Treppe liegt im Kern des Hauses und führt ins Obergeschoss. Dort verbindet eine Diele drei Schlafzimmer und das Badezimmer; zusätzlich ist ein Balkon an der Südseite angebracht.

### Bautechnische Beschreibung des Gebäudes

Ausführung mit Streifenfundamenten; Wände in Liapor-Fertigteilausführung, Decken als Liapor-Vollmassivdecken. Abdichtungen mit bituminösem Anstrich bzw. Flämmpappe in

sensiblen Bereichen. Wärmedämmung der Außenwände über LECA-Vollblock, die oberste Decke mit Dämmung (ca. 16 cm bzw. entsprechend). Erschließung über Ortswasserleitung, Ortskanal und Stromnetz. Satteldach (35°) mit harter Deckung, Fassade als ortsüblicher Putz.

## **Technik und Energie**

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Heizkörpern in allen Geschossen.

Ein Kaminzug im Wohnraum ermöglicht den Betrieb eines Zusatzofens.

Der Energieausweis weist einen Heizwärmebedarf von 106 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse D) aus.

Sämtliche haustechnischen Anlagen sind funktionsfähig, jedoch dem Baujahr entsprechend.

## **Garten und Außenflächen**

Der Garten ist als überwiegend ebene, langgezogene Rasenfläche rund um das Haus angelegt und wird durch Sträucher, Staudenbeete sowie mehrere größere Bäume ergänzt. Eine befestigte Terrasse schließt direkt an den Wohnbereich an; davor liegt eine nutzbare Grünfläche. Beeteinfassungen und Pflanzflächen entlang der Fassade strukturieren den Bereich beim Haus.

Die Grundstücksgrenzen sind überwiegend begrünt (Hecken/Strauchgürtel) und bieten Sichtschutz zu den Nachbarn; zur Bahnseite besteht ein bepflanzter Randstreifen. Ein einfaches Holz-Gartenhaus/Geräteschuppen dient als Stauraum. Der Bestand wirkt gewachsen.

## **Zustand**

Die Liegenschaft präsentiert sich als teilweise sanierungsbedürftigem Zustand, jedoch überwiegend dem Baualter entsprechend. Das Wohnhaus wirkt solide und funktional, mit klassischer Dachform und einfacher, zeittypischer Ausführung.

Insgesamt ist von einem Zustand auszugehen, der laufende Instandhaltung erkennen lässt und je nach Anspruch punktuelle Modernisierungen (z. B. Technik, Oberflächen) nahelegt. Die Lage zur Bahn ist baulich und nutzungsseitig zu berücksichtigen.

## **Fazit**

- + kleines Stadthaus mit großzügigem Grundstück
- + klare Grundstücksstruktur, nutzbarer Garten, solide Basis im Bestand
- + funktionales Raumkonzept mit Terrasse/Balkon
- unmittelbare Nähe zur Bahn (Geräusch-/Sichtthema)

- Modernisierungsbedarf je nach gewünschtem Ausstattungsstandard

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap