

# EXPOSÉ

## Charmantes Einfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in guter Salzburger Stadtlage



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Land: Österreich  
Adresse: 5020 Salzburg  
Baujahr: 1956  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 118 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 176 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 475 m<sup>2</sup>  
Bauweise: Massiv

**Kaufpreis**  
**€ 1.100.000,-**

### NIKI Immobilien KG

Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen ° Tel.: 0043 662 237081  
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

> Einfamilienhaus

> Salzburg

> 6 Zimmer

> 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 6651-5wA90t



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Land	Österreich
Adresse	5020 Salzburg
Baujahr	1956
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	118 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	176 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	475 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	1.100.000,- €
Bauweise	Massiv
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1956
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Befuerung	Gas
Keller (ca.)	58 m <sup>2</sup>
Provision für Käufer	3 %

## Objektbeschreibung:

In angenehmer und gut angebundener Lage der Stadt Salzburg befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus aus den Jahren 1956/1957 auf einem ca. 404 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Lieferung (Salzburg Nord).

Die Immobilie verbindet den Charakter eines klassischen Salzburger Wohnhauses mit interessantem Entwicklungspotenzial und bietet vielfältige Möglichkeiten für Familien, Eigennutzer, Anleger oder Käufer mit Wunsch nach individueller Modernisierung und Gestaltung.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 117,96 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Wohnebenen:

Erdgeschoss: ca. 58,80 m<sup>2</sup>

Obergeschoss: ca. 59,16 m<sup>2</sup>

Gesamte Wohnfläche: ca. 117,96 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss: ca. 58 m<sup>2</sup>

Das Haus verfügt zusätzlich über ein ausgebautes Dachgeschoss sowie großzügige Kellerflächen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die bestehende Raumstruktur bietet ausreichend Platz für Familie, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Durch die solide Grundsubstanz und die gewachsene Struktur des Hauses eröffnet sich eine hervorragende Basis für Modernisierungs- oder Adaptierungsmaßnahmen nach eigenen Vorstellungen.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasheizung, wobei die Umstellung von der ursprünglichen Ölheizung auf Gas circa im Jahr 2008 durchgeführt wurde.

Besonders interessant ist auch die städtebauliche Widmungssituation: Laut rechtswirksamen Bebauungsplan der Grundstufe der Stadt Salzburg aus dem Jahr 1999 weist die Liegenschaft eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 sowie eine zulässige Höchstgrenze von drei oberirdischen Geschossen auf. Dadurch ergibt sich - vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen und technischer Prüfung - zusätzliches Entwicklungs- beziehungsweise Erweiterungspotenzial.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Je nach persönlichem Anspruch und Nutzung bieten sich Modernisierungs- beziehungsweise Sanierungsmaßnahmen an, wodurch die Immobilie zusätzliches Wohn- und Wertpotenzial entfalten kann.

Hinweis:

Im Zuge der Unterlagenprüfung wurde festgestellt, dass der bestehende Naturbestand teilweise von den im Archiv aufliegenden historischen Planunterlagen abweicht, insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe beziehungsweise des ausgebauten Dachgeschosses. Eine weiterführende baurechtliche Prüfung beziehungsweise Abstimmung mit den zuständigen Behörden wird empfohlen.

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen des Eigentümers sowie vorhandener Bestandsunterlagen. Änderungen, Irrtümer sowie zwischenzeitliche Verwertung bleiben vorbehalten.

Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lagebeschreibung:

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und die gute Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in gut erreichbarer Umgebung.

Die Salzburger Altstadt sowie zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln rasch erreichbar.

Lieferung bietet eine angenehme Wohnlage mit gewachsener Nachbarschaft und Einfamilienhauscharakter bei gleichzeitig guter urbaner Anbindung.

## Sonstiges:

Bitte beachten Sie:

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Salzburg
- > 6 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6651-5wA90t



Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens und der Kontaktdaten des jeweiligen Interessenten bearbeiten können.

Sämtliche hier gemachte Angaben sind lediglich unverbindliche Vorinformationen, erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Insbesondere kann es sich bei gegenständlichen Angaben um von uns nicht auf Richtigkeit und/oder Vollständigkeit geprüfte Angaben von Dritten handeln, für welche wir ausdrücklich keine Haftung übernehmen. Sämtliche Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Käuferprovision: 3% des vertraglich vereinbarten Kaufpreises + USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Objektbilder:



IMG\_8420



IMG\_8416



IMG\_8414



IMG\_8440

# Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Salzburg

> 6 Zimmer

> 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 6651-5wA90t



IMG\_8466



IMG\_8470



IMG\_8459

