EXPOSÉ

Charmantes Wohnhaus mit Garage, laufenden Modernisierungen und attraktivem Entwicklungspotenzial in Salzburg-Itzling

ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Land: Österreich
Adresse: 5020 Salzburg
Baujahr: 1936
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 138 m²
Nutzfläche (ca.): 192 m²
Grundstücksfläche (ca.): 376 m²
Garage: ja

VERKAUFT
€ 695.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Salzburg
> 8 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6653-5wA90t

Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Land	Österreich
Adresse	5020 Salzburg
Baujahr	1936
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	138 m²
Nutzfläche (ca.)	192 m²
Grundstücksfläche (ca.)	376 m²
Kaufpreis	695.000,- €
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieausweis Baujahr	1936
Objekt ist vermietet	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	11 m²
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Keller (ca.)	54 m²
bezugsfrei ab	Sofort
Provision für Käufer	3,6%

Objektbeschreibung:

Ein Zuhause mit Charakter und neuen Möglichkeiten

Manche Häuser überzeugen nicht durch Superlative, sondern durch das Gefühl, angekommen zu sein.

Dieses gepflegte Wohnhaus in Salzburg-Itzling verbindet eine solide Bausubstanz mit zahlreichen Modernisierungen und bietet den idealen Rahmen für Menschen, die sich ihren Wohntraum individuell verwirklichen möchten. Ob Familie, Paar oder mehrere Generationen - hier entstehen Räume für gemeinsames Leben und neue Erinnerungen.

Auf rund 138 m² Wohnfläche, ergänzt durch einen großzügigen Keller (+54 m²) und eine massive Garage (+28 m²), bietet die Immobilie viel Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders interessant ist das Entwicklungspotenzial der Liegenschaft: Der geltende Bebauungsplan erlaubt bis zu drei oberirdische Geschosse bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,70. Damit eröffnet sich - vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung - auch langfristig eine attraktive Perspektive.

Die Immobilie wurde über viele Jahre hinweg laufend instand gehalten und technisch modernisiert. Dazu zählen unter anderem neue Fenster, Vollwärmeschutz, ein erneuertes Dach, Modernisierungen der Elektroinstallation sowie der Anschluss an die Fernwärme. Diese Investitionen schaffen eine solide Basis für die Zukunft.

Ein Haus mit Charme, Entwicklungsmöglichkeiten und einer Lage, die in Salzburg seit Jahren zu den gefragten Wohnadressen zählt.

Ihre Vorteile auf einen Blick:
- 138 m² Wohnfläche
- 192 m² Wohnnutzfläche inkl. Keller
- 376 m² Grundstück in Ruhelage
- Laufend modernisiert
- Fernwärme
- Garage
- GFZ 0,70 - Entwicklungspotenzial
- Top-Infrastruktur mit Bus, Bahn und Autobahnanschluss

Vielleicht wartet hier genau der Ort auf Sie, an dem Ihr nächstes Kapitel beginnt.

Ausstattung:

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, einzelne Bereiche nach den eigenen Wohnvorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten.

Lagebeschreibung:

Eine Lage, die den Alltag leichter macht!
Ob der tägliche Weg zur Arbeit, der Einkauf zwischendurch oder der Schulweg der Kinder - von hier aus erreichen Sie vieles in wenigen Minuten. Bushaltestellen, der Bahnhof Salzburg-Itzling, das Techno-Z, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen (VS und HTL) und Kindergärten befinden sich in komfortabler Nähe. Gleichzeitig sorgt die schnelle Anbindung an die Autobahn Salzburg-Nord (sowie Abfahrt Bergheim) für kurze Wege in alle Richtungen.
Eine Lage, die Ruhe, Lebensqualität und hervorragende Erreichbarkeit auf ideale Weise verbindet.

Sonstiges:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Salzburg
> 8 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6653-5wA90t

Irrtümer und Änderungen Vorbehalten

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch in Österreich sind wir als Doppelmakler tätig, somit im Auftrag sowohl des Verkäufers, als auch des Käufers und wir nehmen deswegen auch ohne ausdrückliche Einwilligung die Interessen aller Parteien eines Vermittlungsgeschäftes redlich wahr.
Aus Vorsichtsgründen weisen wir darauf hin, dass wir mit dem zu vermittelnden Dritten in einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen. Wir versichern Ihnen jedoch, dass dies keinerlei Einfluss auf unsere Geschäftsgebarung hat und dass wir Ihre individuellen Interessen unbeeinträchtigt und in vollem Umfang wahrnehmen! Bei in der Praxis selten, aber doch vorkommenden sachlichen Interessenkollisionen werden diese offengelegt und mit allen Parteien erörtert.

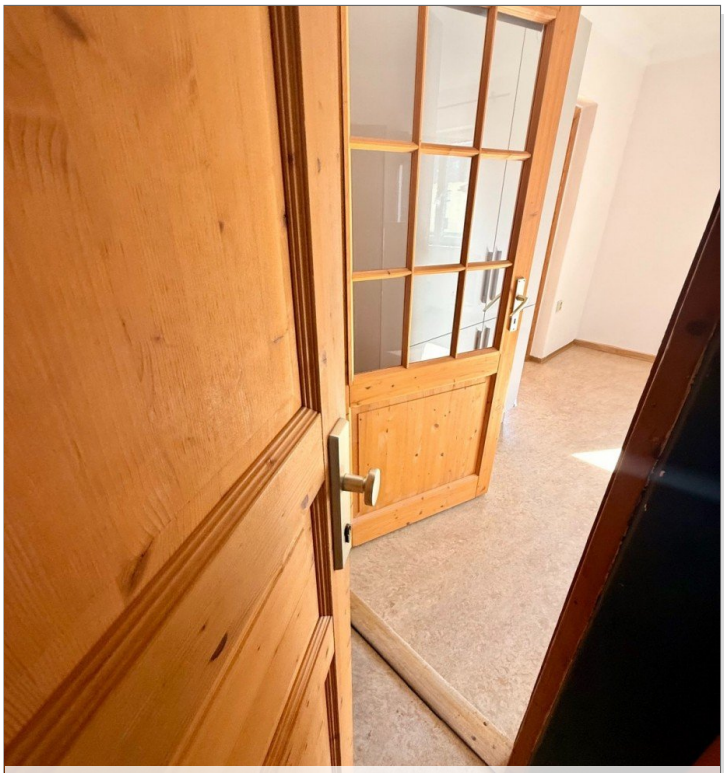
Zu unserem Anspruch und Wertesystem gehören: Aufrichtigkeit, Zuverlässigkeit und Kompetenz.

Wir freuen uns auf Sie - Ihr NIKI Immobilien Team!

Objektbilder:

Stiegenhaus

Top 3



Top 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Salzburg
> 8 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6653-5wA90t

Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Salzburg
> 8 Zimmer
> 138 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6653-5wA90t

Ansprechpartner:

Suzana Nikolic

Telefon: +43 662 237081
E-Mail: office@niki-immobilien.at

Firmendaten:

NIKI Immobilien e.U.
Suzana Nikolic
F.W.-Raiffeisenstr. 14
5061 Elsbethen

Telefon: 0662 - 237081
Fax: 0662 - 237082
E-Mail: office@niki-immobilien.at
Web: www.niki-immobilien.at

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026