

EXPOSÉ

Zuhause mit Charakter - ca. 145 m² Wohnfläche auf 572 m² Grund



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Land: Österreich

Adresse: 5020 Salzburg

Baujahr: 1962

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 145 m²

Grundstücksfläche (ca.): 572 m²

Energieausweis Baujahr: 1962

Schlafzimmer: 1

Kaufpreis
€ 1.200.000,-

NIKI Immobilien KG

Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen ° Tel.: 0043 662 237081

office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

> Einfamilienhaus

> Salzburg

> 3 Zimmer

> 145 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 6654-5wA90t



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Land	Österreich
Adresse	5020 Salzburg
Baujahr	1962
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	145 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	572 m ²
Kaufpreis	1.200.000,- €
Energieausweis Baujahr	1962
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Provision für Käufer	3,6 %

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Wohnhaus in der Hammerauer Straße verbindet den Charakter eines gewachsenen Hauses mit zahlreichen bereits erfolgten Modernisierungen.

Auf einem 572 m² großen Grundstück stehen rund 145 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen zur Verfügung - eine angenehme Größe für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde Anfang der 1960er-Jahre errichtet und im Laufe der Jahrzehnte erweitert und kontinuierlich modernisiert. Besonders positiv: In wesentliche und kostenintensive Gebäudebestandteile wurde bereits investiert.

Die wichtigsten Eckdaten

ca. 145 m² Wohnfläche
572 m² Grundstück
zwei Wohnebenen
Garage
Wohnhauserweiterung 1984
Internorm-Fenster, 2-fach verglast, 2006
Echtholz-Hauseingangstür, 2006
Kachelofen, 2009
Dach und Dachstuhl komplett erneuert, 2013
Dachdämmung und neue rote Tonziegel
Gasheizung erneuert, 2013
Badezimmer, Innentüren und Böden erneuert, 2013

Fußbodenheizung in Teilbereichen
maßgefertigte Eschenholztreppe, 2014
DAN-Vollholzküche, 2016
AEG-Küchengeräte, ca. 2 Jahre alt

Ein Haus, in das laufend investiert wurde

Bei einem Haus dieses Baujahres zählt vor allem, was in den vergangenen Jahren gemacht wurde. Hier wurden mit Dach und Dachstuhl, Fenstern und Heizungsanlage bereits wesentliche Bereiche erneuert.

Auch im Inneren sorgen die Vollholzküche, der Kachelofen, die maßgefertigte Eschenholztreppe und verschiedene Echtholzelemente für eine warme und wohnliche Atmosphäre.

Interessant ist auch die gut dokumentierte Baugeschichte: Die historischen Unterlagen zeigen, dass bereits bei der ursprünglichen Errichtung auf die besonderen Bodenverhältnisse reagiert und eine entsprechende Pfeilergründung ausgeführt wurde. Auch spätere Erweiterungen sind in den Bauunterlagen dokumentiert.

Viel Platz für ein neues Kapitel

Mit rund 145 m² Wohnfläche, einem überschaubaren 572-m²-Grundstück, Garage und Garten bietet das Haus eine Kombination, die sich besonders für Familien eignet.

Aktuell ist das Haus mit 1 Schlafzimmer ausgestattet. Der Grundriss erlaubt aber auch weitere Schlafbereiche wenn man nach individuellen Wünschen neue Wohnwände einziehen lässt.

Es ist kein anonymer Neubau, sondern ein gewachsenes Zuhause mit Geschichte und Charakter, das über Jahrzehnte gepflegt, erweitert und modernisiert wurde.

Ein Haus für Menschen, die vorhandene Substanz, einen eigenen Garten und ein wohnliches Zuhause schätzen - und ihre eigenen Ideen darin weiterleben lassen möchten.

Sonstiges:

Bitte beachten Sie:

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.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Salzburg
- > 3 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6654-5wA90t



Sämtliche Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Käuferprovision: 3% des vertraglich vereinbarten Kaufpreises + USt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Objektbilder:



Badezimmer EG



Treppenaufgang



Technikraum EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Salzburg
- > 3 Zimmer

- > 145 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6654-5wA90t



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: