

**Daten zum Objekt Grün-Oase! Großzügiges Wohnhaus in Salzburg-Gneis**

<b>Kategorie</b>	Häuser & Villen, Grundstücke
<b>Adresse</b>	
<b>Ort</b>	5020 Salzburg-Gneis
<b>Region</b>	Stadt Salzburg
<b>Eigentumsart</b>	Kauf
<b>Premium Objekt</b>	Nein
<b>Küche</b>	
<b>Heizung</b>	Wandheizkörper
<b>Fußboden</b>	Fliesen
<b>Parkplatz</b>	Doppelgarage, überdacht
<b>Wohnraum</b>	294,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	294,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsfrei</b>	Nein
<b>Kaufpreis gesamt</b>	€ 1.745.000,00

## GRÜN-OASE! GROßZÜGIGES WOHNHAUS IN SALZBURG-GNEIS

### Eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten - und eine Umgebung, die pure Lebensqualität verspricht!

Dieses großzügige Wohnhaus mit rund **294 m<sup>2</sup> Wohnfläche** liegt ruhig am Grünland von Salzburg-Gneis und bietet auf einem **949 m<sup>2</sup> großen Grundstück** viel Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für mehrere Generationen, Wohnen und Vermieten oder als langfristige Investition.

Das Haus wurde in zwei Bauetappen errichtet (1960er-Jahre sowie 1991-1994) und befindet sich in einem altersgemäßen Zustand. Mit gezielten **Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen** lässt sich das volle Potenzial dieser Immobilie auszuschöpfen.

### Die Liegenschaft im Überblick:

- Großzügiges Wohnhaus mit drei Wohneinheiten und insgesamt **294 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Grundstück mit 949 m<sup>2</sup>** in ruhiger Lage **direkt am Grünland**
- **Wohnung A (EG, ca. 75 m<sup>2</sup>)**: Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, Küche mit Essbereich, Bad mit Fenster, separates WC, Terrasse mit Westausrichtung und Grünblick
- **Wohnung B (EG, ca. 72 m<sup>2</sup>)**: Offener Wohn-/Essbereich mit Küche, zwei Zimmer, Bad mit Dusche und Wanne, separates WC und Terrasse mit Untersbergblick
- **Dachgeschosswohnung (ca. 147 m<sup>2</sup>)**: Großzügiger Wohnraum, separate Küche, 2 Schlafzimmer, Bad mit Eckwanne, Gäste-WC und Balkon mit herrlichem Panoramablick
- **82 m<sup>2</sup> Keller** mit Technikräumen, Waschraum und Lagerflächen
- **Doppelgarage und 2 überdachte Stellplätze**, Stauraum im Dachboden
- naturnah angelegter Garten mit Teich und Hausbrunnen
- Nahversorgung und Bushaltestelle fußläufig erreichbar
- hoher Freizeitwert: Nähe zu Almkanal, Schloss Hellbrunn und Sportplatz; zahlreiche Lauf- & Radwege und vieles mehr
- nur 15 Autominuten bis zur Salzburger Altstadt

Wohnung B und das Dachgeschoss teilen sich einen Eingang. Über die gemeinsame Diele erreicht man auch den **Keller (ca. 82 m<sup>2</sup>)** mit Technikräumen, Waschraum und Lagerflächen. Ergänzt wird das Platzangebot durch eine **Doppelgarage**, zwei überdachte Stellplätze und einen Dachboden über der Garage.

Ein echtes Highlight ist der **naturnah angelegte Garten** mit Teich und Hausbrunnen. Statt klarer Linien prägen liebevolle Details, ein lebendiges Biotop und der freie Blick auf Wiesen und Berge das Bild – eine grüne Oase mit Potenzial für individuelle Gartengestaltung.

### Im Grünen zuhause und die Stadt ganz nah

Die Lage in einer ruhigen Seitenstraße bietet ländliches Flair in Stadtnähe. Ein Nahversorger und die Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar, in ca. 15 Minuten erreicht man die Salzburger Altstadt. In unmittelbarer Nähe: der Almkanal, Schloss Hellbrunn, Sportplätze, Radwege, Spazierwege sowie Gasthäuser und ein Streichelzoo – ideal für Familien und Naturliebhaber:innen.

### Nähere Informationen und Besichtigungen

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom besonderen Charme dieser Liegenschaft überzeugen! Für alle näheren Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Richard Pirnbacher** unter [+43 \(0\)664 619 08 11](tel:+4306646190811) und [r.pirnbacher@lwb.at](mailto:r.pirnbacher@lwb.at) sehr gerne zur Verfügung.

Selbstverständlich ist unsere Tätigkeit vorab kostenlos und vorspesenfrei. Bei Zustandekommen eines rechtskräftigen Kaufvertrages erhalten wir die tarifmäßige Vermittlungsprovision zuzüglich 20% USt. Irrtümer vorbehalten.

