

Natur-Refugium Salzburg

Charmantes Haus mit viel Potenzial und zusätzlichem Bauplatz vor den Toren der Stadt

In ruhiger Lage in der Moosstraße in Salzburg wartet dieses charmante Einfamilienhaus auf einem richtig großzügigen Grundstück. Hier wohnt man angenehm ruhig und grün, ist aber trotzdem in kurzer Zeit überall dort, wo's in Salzburg spannend wird.

Das Haus hat eine gemütliche Atmosphäre, eine praktische Aufteilung und vor allem: jede Menge Spielraum, um es nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten – egal ob modernisieren, erweitern oder einfach Schritt für Schritt verschönern. Ideal für Familien, für alle, die mehr Platz (drinnen wie draußen) suchen, oder auch für Menschen, die naturnah leben möchten, ohne auf die Stadt verzichten zu müssen.

Kurz gesagt: eine super Basis mit viel Potenzial – und eine Lage, die Ruhe und Alltagstauglichkeit richtig gut verbindet.



Auf einen Blick



- **Gesamtnutzfläche (EG + OG):** ca. 155,90 m²
- **Grundstück:** ca. 770 m²
- **Gärten:** ca. 651 m²
- **Gartenhaus:** ca. 12 m²
- **Garage:** ca. 19 m²
- **Energieausweis:** vorhanden
- **Kaufpreis:** € 1,4 Mio.

Lage & Umgebung

Die Moosstraße verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit schneller Erreichbarkeit der Salzburger Hotspots. Alles Wichtige ist in kurzer Distanz – ob Altstadt, Einkauf, Öffis oder Flughafen.



- Salzburger Altstadt / Getreidegasse: ca. 4,0 km
- Flughafen Salzburg (SZG): ca. 2,5 km
- Europark Salzburg (Einkaufszentrum): ca. 3,5 km
- Messezentrum Salzburg: ca. 4,0 km
- Salzburg Hauptbahnhof: ca. 4,5 km
- Landeskrankenhaus Salzburg (SALK): ca. 4,5 km
- Universität Salzburg (Unipark Nonntal): ca. 5,0 km
- Nahversorgung (Supermarkt/Bäckerei): ca. 0,8 km
- Kindergarten/Volksschule: ca. 1,5 km
- Bushaltestelle: ca. 0,3 km

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in der Moosstraße überzeugt durch eine ruhige Wohnlage, ein großzügiges Grundstück und ein stimmiges Gesamtbild. Die Immobilie bietet eine angenehme Mischung aus Rückzug im Grünen und guter Erreichbarkeit der Stadt Salzburg.

Highlights



- Ruhige, grüne Wohnlage in Salzburg
- Großzügiges Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Helle Wohnräume und angenehme Raumaufteilung
- Gartenhaus und Garage vorhanden
- Aktuell vermietet: interessant auch als Investment

Wohnen & Raumgefühl

Die Wohnfläche verteilt sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre und gute Belichtung. Die vorhandene Raumstruktur eignet sich ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Raumaufteilung (Kurzüberblick)

Hinweis: Detaillierte Raumaufteilung laut Plänen im Abschnitt „Pläne“.

- **Erdgeschoss:** Wohnen/Essen, Küche, Nebenräume, Zugang in den Garten
- **Obergeschoss:** Schlafräume, Sanitärbereiche, flexible Nutzungsmöglichkeiten

Außenbereich & Garten

Der großzügige Garten bietet viel Privatsphäre und reichlich Platz für Freizeit, Spielbereiche oder gärtnerische Gestaltung. Ein Gartenhaus ergänzt die Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Stauraum, Werkstatt oder für Hobbyzwecke.

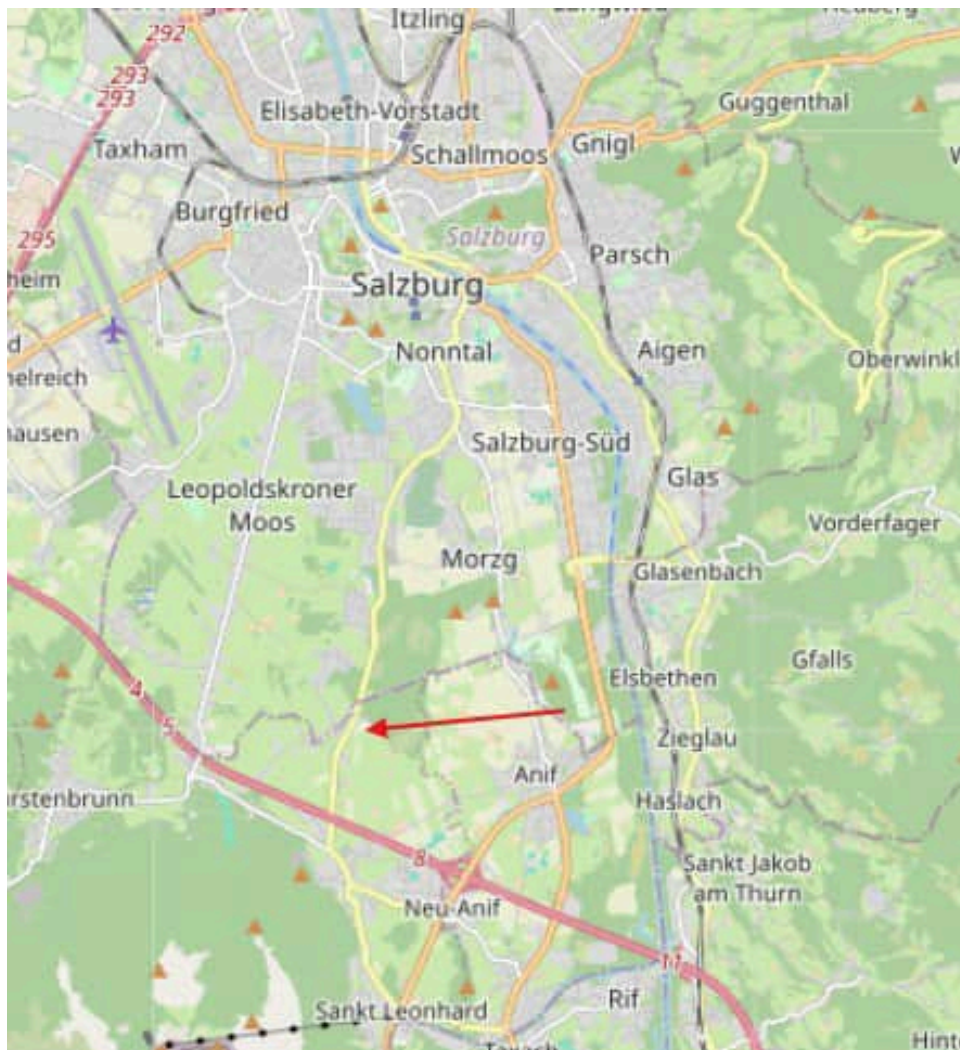
Vermietung & Investment

Aktuell ist die Immobilie vermietet. Dadurch eignet sie sich auch als Investment mit laufenden Erträgen. Details zu Mietverhältnis, Übergabe und etwaigen Kündigungs-/Übernahmeoptionen können im Rahmen der Besichtigung bzw. bei ernsthaftem Interesse bereitgestellt werden.

Infrastruktur

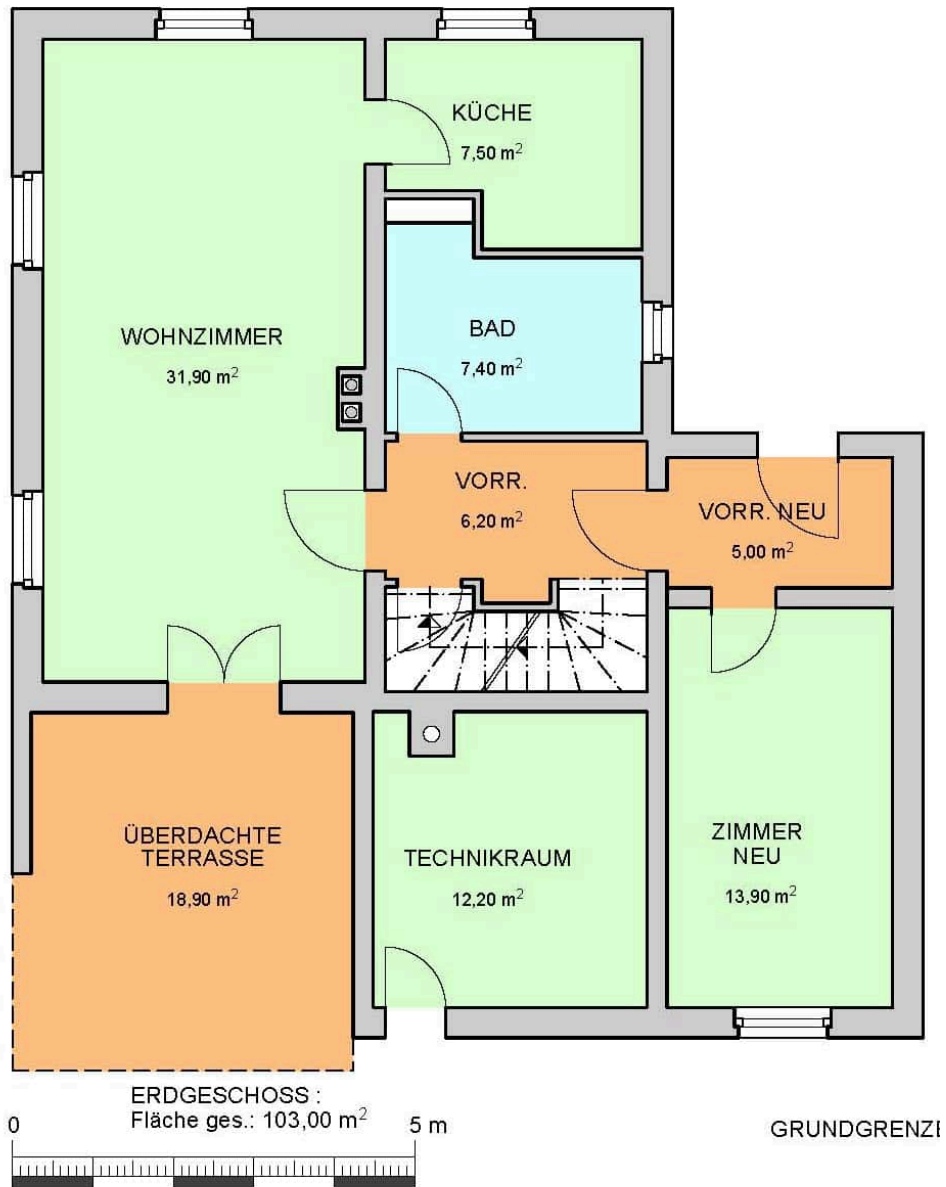
Neben der naturnahen Umgebung bietet die Lage eine gute Anbindung an zentrale Punkte Salzburgs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Distanz erreichbar (siehe Abschnitt „Lage & Umgebung“).

Übersichtskarte

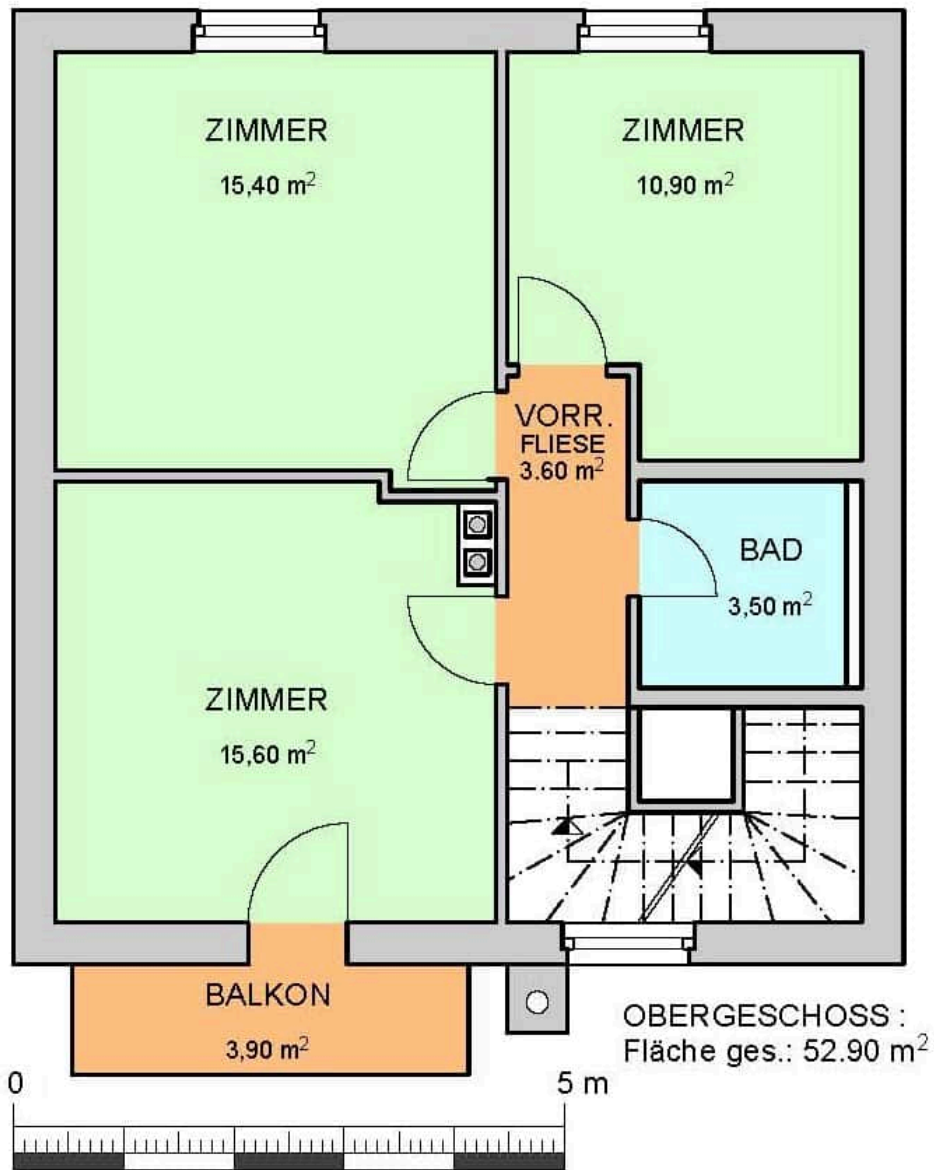


Pläne

Planskizze Erdgeschoß



Planskizze Obergeschoss



Salzburg AG
Meloun Gerhard
Bayerhamerstraße 16
5020 Salzburg
0662 / 8884 - 2113
gerhard.meloun@salzburg-ag.at

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

**SD - Wohnbau GmbH - best.Einfam.-Haus in Salzburg
Bestandsenergieausweis**

SD Wohnbau GmbH
Alexander - Girardstrasse 46
5020 Salzburg



23.03.2022

Dieser Energieausweis finden Sie im Internet unter: <https://oib.energieausweise.net/5A/5b/766a161925d3423yaaf/>

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
Österreichischer
Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 8
Ausgabe: März 2016

BEZEICHNUNG	SD - Wohnbau GmbH - best.Einfam.-Haus in Salzburg	Bestandsenergieausweis
Gebäude(-teil)	Erdgeschoß - Dachgeschoß	Baujahr 1965
Nutzungsprofil	Einfamilienhaus	Letzte Veränderung
Straße	Moostraße 131B	Katastralgemeinde Leopoldskron
PLZ/Ort	5020 Salzburg-Stadt	KG-Nr. 56527
Grundstücknr.	335/5	Seehöhe 424 m

Spezifischer Standort-Referenz-Heizwärmebedarf, Standort-Primärenergiebedarf, Standort-Kohlendioxidemissionen und Gesamtenergieeffizienz-Faktor



HWB: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf eine normale gefühlte Raumtemperatur ohne Berücksichtigung möglicher Einflüsse von Wärmeeintragungen, zu halten.

WWB: Der Wärmeeintragsbedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie ein fächerbezogener Deckwert festgelegt.

PEB: Der Primärenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heiz- und Wärmeeintragswärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems hinsichtlich der Verluste infolge des Verlustes der Wärmeabfuhr, der Wärmeabfuhr, der Wärmespeicherung und der Wärmeeinlage sowie möglicher Wärmegänge.

CO2: Der Kohlendioxidbedarf ist als fächerbezogener Deckwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen Jahresverbrauch an Brennstoffen eines durchschnittlichen Haushalts.

ESB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Hauswärmeverlust, abzüglich möglicher Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Wärmeeintrags. Der Endenergiebedarf entspricht einer Energiemenge, die eingetaut werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_02E: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und dem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf muss einen anerkannten (PEB_02E) und einen nicht anerkannten (PEB_n_02E) Anteil auf.

CO2: Gemessen dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normalen Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 8 "Energieausweisung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EAVG). Der Stichtag für die Berechnung der Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Abkürzungen unterstellt.

GEO von Zaherlmayer Software GmbH www.gwg.at
p2021.071801 REPEA15 o1517 - Salzburg 23.03.2022

Bearbeiter Meloun Gerhard
Seite 1

Eindrücke





Kontakt / Besichtigung



Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

Herr Drescher Mathias

Mobil: +43 664 51 32 930

Mail: info@sd-wohnbau.at