Salzburg

Charmante Altbauwohnung in der Innenstadt/ Andräviertel

Objektnummer: KK01062026



KAUFPREIS: 515.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: KK01062026 - 5020 Salzburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: KK01062026 - 5020 Salzburg

Auf einen Blick

Objektnummer	KK01062026
Wohnfläche	ca. 75 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1902
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	515.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Bauweise	Massiv

Objektnummer: KK01062026 - 5020 Salzburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Befeuerung	Fernwärme
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: KK01062026 - 5020 Salzburg

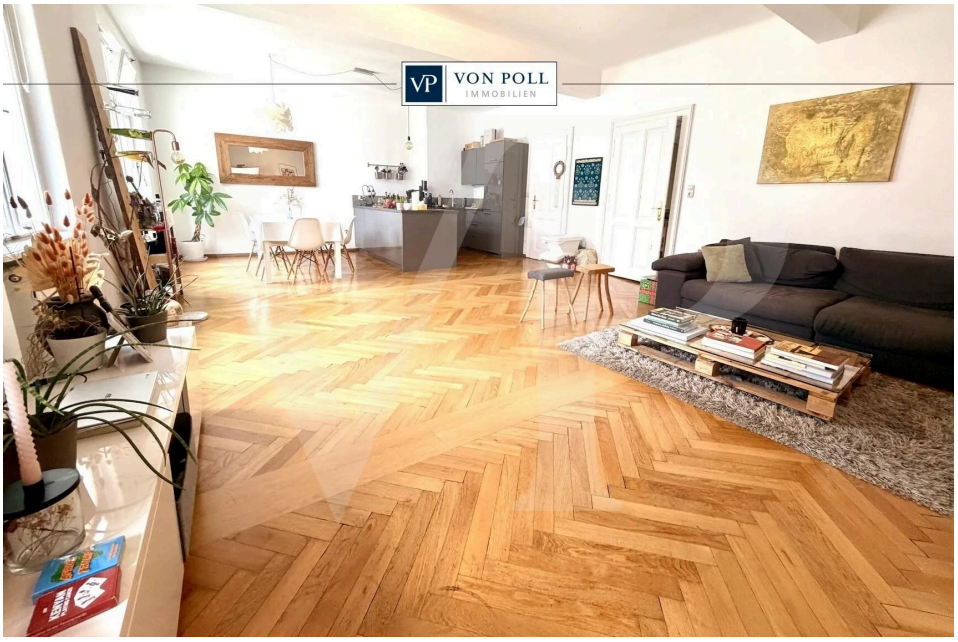
Die Immobilie





Objektnummer: KK01062026 - 5020 Salzburg

Die Immobilie





Objektnummer: KK01062026 - 5020 Salzburg

Die Immobilie





Objektnummer: KK01062026 - 5020 Salzburg

Die Immobilie





Objektnummer: KK01062026 - 5020 Salzburg

Die Immobilie



Objektnummer: KK01062026 - 5020 Salzburg

Ein erster Eindruck

Inmitten des begehrten Salzburger Andräviertels, nur wenige Schritte von der historischen Altstadt entfernt, präsentiert sich diese außergewöhnliche Altbauwohnung als echte Rarität am Immobilienmarkt.
Das Wohn- und Geschäftshaus in der Wolf-Dietrich-Straße 13 wurde 1901–1902 vom renommierten Salzburger Stadtbaumeister Jakob Ceconi im Stil der Wiener Secession errichtet und zählt zu den architektonisch markanten Gebäuden des Andräviertels. Ursprünglich als viergeschossiges Mietshaus (Erdgeschoß plus drei Obergeschoße) konzipiert, wurde das Gebäude im Jahr 1957 um ein weiteres Stockwerk erweitert. Dabei entstand das heutige vierte Obergeschoß.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock.
Auf rund 75 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich als zentralem Mittelpunkt.
Die beeindruckenden Raumhöhen verleihen den Räumen eine besondere Großzügigkeit und schaffen ein lichtdurchflutetes, offenes Wohnambiente, das den unverwechselbaren Charakter eines klassischen Altbaus unterstreicht. Historischer Charme, angenehme Proportionen und die besondere Atmosphäre machen diese Wohnung zu einem Zuhause mit Persönlichkeit.

Die Wohnung wurde laufend gepflegt und modernisiert.
Die Küche wurde 2014 erneuert, ebenso wurden die Böden renoviert.
Die Balkone des Hauses wurden in den Jahren 2024/2025 umfassend saniert. Darüber hinaus erfolgte 2026 eine Kontrolle der Rohrleitungen.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Seltenheitswert dieser Immobilie. Altbauwohnungen dieser Qualität und in dieser Lage gelangen nur äußerst selten auf den Markt.
Sie bietet daher nicht nur ein außergewöhnliches Wohngefühl, sondern auch eine langfristig attraktive Wertanlage in einer der gefragtesten Wohngegenden Salzburgs.
Ein weiterer Pluspunkt sind die erfreulich niedrigen Betriebskosten, die das Wohnen in dieser besonderen Immobilie zusätzlich attraktiv machen.
Die Kombination aus historischem Flair, laufenden Modernisierungen, wirtschaftlicher Effizienz und erstklassiger Lage ist in dieser Form nur selten zu finden.
Die Lage im Andräviertel zählt zu den besten Adressen Salzburgs.
Das Viertel begeistert mit seiner einzigartigen Mischung aus urbanem Leben, kultureller Vielfalt und hoher Lebensqualität. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenso in unmittelbarer Umgebung wie der beliebte Schrannenmarkt.
Die Salzburger Altstadt, das Mirabellviertel sowie die wichtigsten Verkehrsanbindungen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die hervorragende Infrastruktur macht den Alltag besonders komfortabel und ermöglicht ein Leben ohne lange Wege.

Ein echtes Highlight stellt die zur Wohnung gehörende eigene Einzelgarage dar, die um € 20.000,- dazu erworben werden kann.
In dieser zentralen Stadtlage ist ein privater Stellplatz eine seltene und äußerst wertvolle Ergänzung, die Komfort und Exklusivität gleichermaßen bietet.
Diese besondere Immobilie vereint den Charme eines historischen Altbaus mit den Vorzügen moderner Wohnqualität und einer erstklassigen Innenstadtlage – eine seltene Gelegenheit im Herzen Salzburgs.
Pauschale Betriebskosten: € 261,- monatlich inkl. Heizung und Wasser

Objektnummer: KK01062026 - 5020 Salzburg

Ausstattung und Details

* Altbaujuwel aus dem Jahr 1902- in Ceconi Villa
* Seltene Gelegenheit in absoluter Bestlage
* Ca. 75 m² Wohnfläche
* Charmanter Altbau mit besonderem Flair
* Großzügiger Wohn- und Essbereich
* Beeindruckende Raumhöhen
* Lichtdurchflutete Wohnräume
* Großzügiges Raumgefühl
* Kein Lift
* Klassische Altbauarchitektur
* Hoher Seltenheitswert
* Werthaltige Immobilie
* Perfekte Kombination aus Charme und Urbanität
* Niedrige Betriebskosten
* Attraktive laufende Kosten
* Eigene Einzelgarage, die um € 50.000,- dazu erworben werden kann
* Privater Stellplatz in Innenstadtlage
* Top-Adresse im Andräviertel
* Unmittelbare Nähe zur Salzburger Altstadt
* Eine der begehrtesten Wohnlagen Salzburgs
* Urbanes Wohnen auf höchstem Niveau
* Hervorragende Infrastruktur
* Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
* Cafés, Restaurants und Kulturangebote direkt vor der Haustür
* Nähe Mirabellgarten und Linzergasse
* Optimale öffentliche Verkehrsanbindung
* Kurze Wege im Alltag
* Hohe Lebensqualität
* Ideal für Eigennutzer und Anleger
* Wertstabile Lage
* Seltene Altbauwohnung mit Garage
* Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort
* Exklusive Wohnatmosphäre
* Stadtleben und Wohnqualität perfekt vereint
* Rarität am Salzburger Immobilienmarkt
* Einziehen und Wohlfühlen
* Wohnkultur mit Geschichte
* Leben im Herzen von Salzburg

Objektnummer: KK01062026 - 5020 Salzburg

Alles zum Standort

Das Andräviertel zählt seit vielen Jahren zu den beliebtesten und gefragtesten Wohnlagen Salzburgs. Der traditionsreiche Stadtteil besticht durch seine eindrucksvolle Architektur der Gründerzeit, seine lebendige Atmosphäre und die unmittelbare Nähe zur historischen Altstadt. Prächtige Altbauten, gepflegte Straßenzüge und charmante Plätze verleihen dem Viertel einen unverwechselbaren Charakter und machen es zu einer der attraktivsten Wohnadressen der Stadt.

Die zentrale Lage ermöglicht es, das vielfältige Angebot Salzburgs bequem zu Fuß zu genießen. Die Salzburger Altstadt mit ihren kulturellen Sehenswürdigkeiten, zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants ist nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenso befinden sich der Mirabellgarten, das Kongresshaus, die Linzergasse sowie die Ufer der Salzach in unmittelbarer Nähe und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein.

Das Andräviertel ist bekannt für seine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Nahversorger, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich direkt im Umfeld. Besonders beliebt ist der traditionsreiche Schrannenmarkt, der jeden Donnerstag regionale Spezialitäten und frische Produkte anbietet und weit über die Stadtgrenzen hinaus geschätzt wird.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Mehrere Buslinien sowie der nahegelegene Hauptbahnhof gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit innerhalb Salzburgs und darüber hinaus. Viele Wege können bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden, was die hohe Lebensqualität dieser Lage zusätzlich unterstreicht.

Die Kombination aus urbanem Flair, historischer Bausubstanz, kultureller Vielfalt und erstklassiger Infrastruktur macht das Andräviertel zu einer der exklusivsten und wertbeständigsten Wohnlagen Salzburgs. Wer das besondere Lebensgefühl der Mozartstadt in seiner schönsten Form erleben möchte, findet hier die perfekte Verbindung aus Stadtleben, Kultur und Wohnkomfort.

Objektnummer: KK01062026 - 5020 Salzburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg
Tel.: +43 662 - 26 59 75
E-Mail: salzburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com