

**VERKAUFT - Sanierungsbedürftiges Wohnhaus in  
Grünlage**



Wohnhaus Elixhausen zu verkaufen

**Objektnummer: 2782\_1925**

**Eine Immobilie von RE/MAX Family in Straßwalchen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5161 Elixhausen
<b>Baujahr:</b>	ca. 1958
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	361,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	430.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

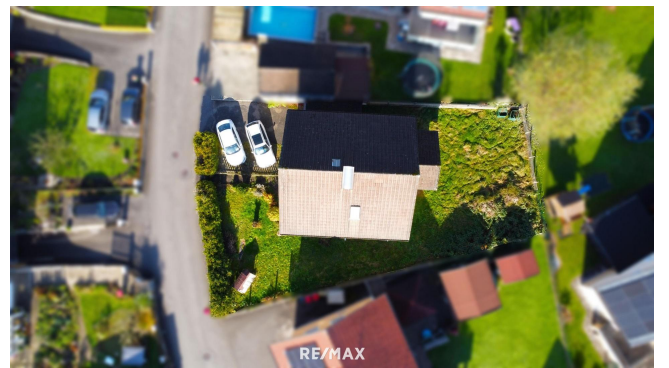
## Ihr Ansprechpartner



**Rosina Maria Riess**

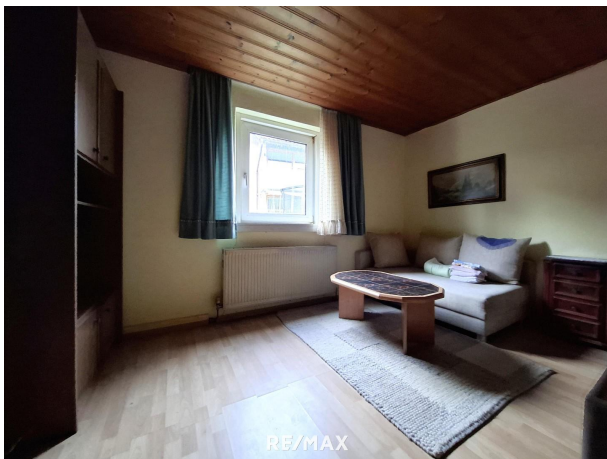
RE/MAX Family in Straßwalchen











## Objektbeschreibung

Dieses sanierungsbedürftige Wohnhaus aus dem Jahre 1958 bietet eine einmalige Gelegenheit, ein Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Die Immobilie überzeugt durch ihren charmanten Charakter und das große Potenzial, das durch eine umfassende Modernisierung entfaltet werden kann. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 120m<sup>2</sup>, welche sich auf zwei Stockwerke verteilt. Die Grundrisse bieten eine flexible Nutzungsmöglichkeit – ideal für Familien oder kreative Wohnideen. Besonders hervorzuheben ist das sonnige Grundstück mit ca. 512 m<sup>2</sup>, das viel Platz für einen Garten, eine Terrasse oder Freizeitgestaltung bietet. Eine neue Bauplatzerklärung wurde 2023 erwirkt. Elixhausen, eine charmante Gemeinde nördlich der Stadt Salzburg, bietet eine idyllische Wohnlage, die durch Ruhe, Naturnähe und hervorragende Infrastruktur besticht. Elixhausen gehört zu den beliebtesten Wohngebieten im Salzburger Land, was vor allem auf seine Kombination aus ländlicher Idylle und der Nähe zur Mozartstadt zurückzuführen ist. Die Ehrenbachstraße befindet sich in einem ruhigen Wohnviertel von Elixhausen. Eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft bietet die Umgebung ein harmonisches Panorama aus Wiesen, Feldern und Waldgebieten. Gleichzeitig ist die Straße hervorragend angebunden: Mit dem Auto erreichen Sie die Salzburger Innenstadt in nur etwa 15 Minuten, und auch öffentliche Verkehrsmittel bieten eine bequeme Verbindung nach Salzburg und die umliegenden Gemeinden. Die Auffahrt zur A1 liegt nur ca. 7 Minuten entfernt. In Elixhausen finden Sie alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und verschiedene Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren von einem breit gefächerten Bildungsangebot, darunter ein Kindergarten und eine Volksschule. Weiterführende Schulen sind im nahegelegenen Salzburg schnell erreichbar. Die Region rund um Elixhausen bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Spaziergänge und Radtouren entlang der umliegenden Wege sowie sportliche Aktivitäten wie Joggen oder Nordic Walking sind direkt vor der Haustür möglich. Der nahe gelegene Obertrumer See oder der Mattsee laden zu entspannten Stunden am Wasser ein. Zusätzlich gibt es in Elixhausen verschiedene Vereine und Kulturveranstaltungen, die das Gemeinschaftsleben bereichern. Elixhausen verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe eines ländlichen Wohnorts und die unmittelbare Nähe zur Festspielstadt Stadt. Die gepflegte Nachbarschaft und die naturnahe Umgebung machen diese Adresse zu einem idealen Wohnort für Familien, Paare und Berufspendler.

Angaben gemäß  
gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 361.

wär 0 k

meb Wh/(

edar m<sup>2</sup>a)

f: