

Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotenzial

5422 Bad Dürnberg | KG Dürnberg **VB: 775.000€**

OBJEKT-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

GESAMTWOHNFLÄCHE

279,87 m²

NUTZFLÄCHE KELLER & GARAGE

74,18 m²

GRUNDBUCH / EINLAGEZAHL

EZ 142, KG 56204 Dürnberg

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GESAMT

815 m² (2 Parzellen)

BALKON- & AUSSENFLÄCHEN

36,13 m² Balkone**100m² Terrassen**

BAUJAHR / MODERNISIERUNG

**Errichtet / Ursprungsbaujahr ca. 1905
1976 (Aufstockung) / Fenster 2011 & 2015**

Objektbeschreibung & Lage

Zum Verkauf gelangt ein vielseitig nutzbares Wohnhaus in bester, ruhiger Aussichtslage von Bad Dürnberg. Das Objekt liegt eingebettet in die malerische Kur- und Erholungsregion oberhalb der historischen Keltenstadt Hallein und bietet durch seine großzügige Raumaufteilung hervorragende Nutzungsmöglichkeiten als Dreifamilienhaus, Generationenhaus oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Gebäude erstreckt sich über insgesamt vier Geschosse (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss) und verfügt zusätzlich über eine eigenständige Doppelgarage. Dank der kontinuierlichen Pflege und der Fenstertausche im Erd- und Obergeschoss (2011) sowie Dachgeschoss (2015) befindet sich die Immobilie in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Im Dachgeschoss befindet sich eine separate Wohneinheit mit zwei Balkonen, die sich **aktuell in einem weit fortgeschrittenen Sanierungsstadium befindet**. Böden und Fliesenarbeiten sind bereits ausgeführt. Vor einem Bezug sind noch Restarbeiten, insbesondere die Fertigstellung des Badezimmers und der Einbau von Innentüren, erforderlich. Unabhängig davon ist vorab die statische Relevanz der Erschütterungsrisse im Erdgeschoss gutachterlich zu klären.

Liegenschafts- und Grundbuchdaten

Grundstücks-□	Nutzung / Widmung	Fläche	Details / Dienstbarkeiten
Gst-□ 188/3	Gartenfläche	276 m²	Rechte an Gst 217/1 (Fahrt- und Gehrecht)
Gst-□ 217/2	Baufläche (120 m²) & Garten (419 m²)	539 m²	Wasserbezugs- & Leitungsservitute
Gesamtgrundstücksfläche (EZ 142, KG Dürnberg)		815 m²	Bezirksgericht Hallein

Bauplatzerklärungen-Bewilligungen, Zustand & Mängel

Das Objekt ist rechtlich fundiert erschlossen und baubehördlich vollständig genehmigt:

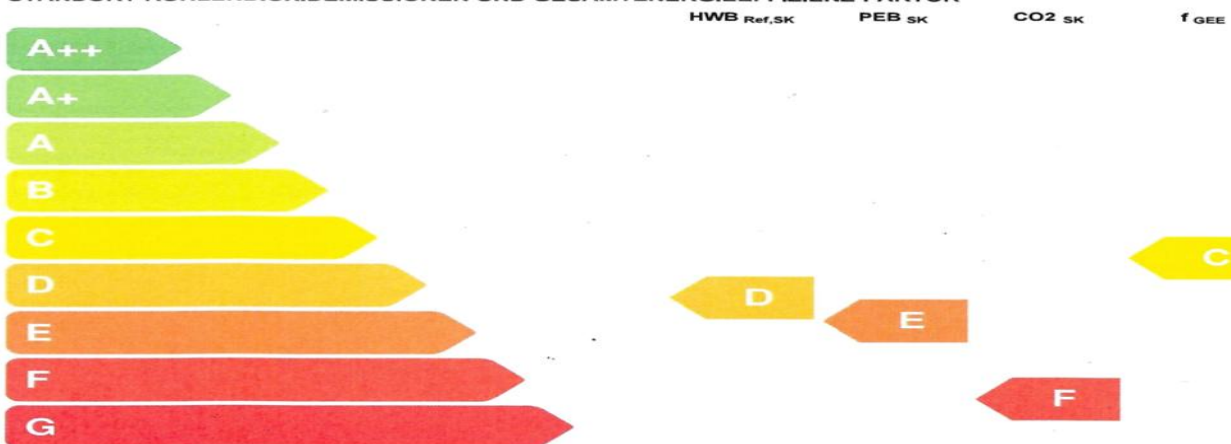
- **Bauplatzerklärungen:** Bescheid vom 11.02.1976 (Zahl: 610-2/1042-1975) über 516 m² sowie Bescheid vom 11.06.1976 (Zahl: 610-2/5927-1975) über 112 m².
- **Baubewilligung An-, Auf- und Umbau:** Bescheid vom 25.03.1976 (Zahl: 153-9/1044-1/1975) – Umgestaltung, Anbau Treppenhaus und Aufstockung in Holzfachwerk/Mauerwerk.
- **Baubewilligung Doppelgarage:** Bescheid vom 28.04.1977 (Zahl: 153-9/6774-1976) – Massivbau mit Stahlbetondecke und Speichergruben.

Objektzustand / Baumängel:

- **Sichtbare Rissbildungen und Erschütterungsschäden am Mauerwerk** infolge Erdarbeiten auf dem Nachbargrundstück. Eine detaillierte Begutachtung durch Fachpersonal vor Ort ist nach Absprache jederzeit möglich.
- Der Zustand der Immobilie entspricht dem Baujahr und weist teilweisen Renovierungs- sowie Sanierungsbedarf auf. Zur genauen Einschätzung des Aufwands wird eine Besichtigung vor Ort empfohlen. Eine Begutachtung durch vom Käufer beauftragte Fachleute ist ausdrücklich willkommen. Sämtliche Kosten für diese Begutachtung beziehungsweise Erstellung von Gutachten werden vom Käufer getragen.

Auszug aus dem Energieausweis: HWB:138 / fGEE: 1,71

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1%, Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

Mietnebenkosten: siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung. Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit, Fördern des Vertragsabschlusses) verdienstlich tätig geworden ist.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Detaillierte Raum- und Nutzflächen

5422 Bad Dürrenberg | Wallbrunnweg 1

Detaillierte Raumaufstellung nach Geschossen

1. Erdgeschoss (Wohnfläche: 81,47 m² | Gesamt inkl. Tankraum: 89,88 m²)

Räumlichkeit	Detailberechnung / Besonderheiten	Nutzfläche
Flur / Diele	Großzügiger Eingangsbereich mit Garderobennische	19,67 m²
Stube / Esszimmer	Gemütliche Stube mit Kachelofen	16,73 m²
Wohnzimmer	Helles Wohnzimmer mit Terrassenzugang	16,41 m²
Küche	Separater Küchenbereich mit Fenster	10,91 m²
Badezimmer	Geräumiges Bad mit Badewanne / Dusche	8,99 m²
WC & Abstellraum (Speis)	Separate Toilettenanlage & praktische Speis	8,68 m²
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt		81,47 m²
Tankraum (Nutzfläche)	Öltankraum im EG integriert	8,42 m²

2. Obergeschoss (Wohnfläche: 96,51 m² | Balkon: 19,44 m²)

Räumlichkeit	Detailberechnung / Besonderheiten	Nutzfläche
Wohnzimmer	Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Balkonzugang	19,36 m²
Schlafzimmer 1	Elternschlafzimmer mit Blick ins Grüne	17,58 m²
Schlafzimmer 2 inkl. Schrankraum	Zimmer (12,05 m²) + begehbbarer Schrankraum (2,47 m²)	14,52 m²
Ankleide / Ankleidezimmer	Flexibel als Schlaf- oder Ankleidezimmer nutzbar	14,28 m²
Büro / Arbeitszimmer	Ideal für Home-Office oder Kinderzimmer	13,49 m²
Flur & Gang	Zentraler Erschließungsbereich	13,05 m²
Bad & WC	Separates Badezimmer (2,84 m²) und WC (1,39 m²)	4,23 m²
Wohnfläche Obergeschoss gesamt		96,51 m²
Großzügiger Balkon	Balkonflächen (Süd/West-Ausrichtung)	19,44 m²

3. Dachgeschoss (Wohnfläche: 101,90 m² | Balkone: 16,69 m²)

Räumlichkeit	Detailberechnung / Besonderheiten	Nutzfläche
Zimmer (Kind 2)	Großes Schlaf-/Kinderzimmer	17,51 m²
Wohnzimmer DG	Gemütliches Wohnzimmer mit Balkonzugang	14,73 m²
Schlafzimmer DG	Ruhiges Schlafzimmer	14,66 m²

Räumlichkeit	Detailberechnung / Besonderheiten	Nutzfläche
Küche DG	Vollwertige Küche im Dachgeschoss	14,57 m²
Zimmer (Kind 1)	Weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer	14,47 m²
Flur & Eingangspodest	Eingangsbereich (1,74 m²) + zentraler Flur (13,39 m²)	15,13 m²
Bad / WC DG	Geräumiges Familienbad mit Tageslicht	10,83 m²
Wohnfläche Dachgeschoss gesamt (leerstehend)		101,90 m²
Balkon NW & Balkon SO	Zwei Balkone: Balkon Nordwest (8,32 m²) + Balkon Südost (8,37 m²)	16,69 m²

4. Kellergeschoss & Garage (Nutzfläche: 74,18 m²)

Bereich	Funktion / Beschreibung	Nutzfläche
Werkstätte / Hobbyraum	Großzügige Werkstatt für Heimwerker	27,68 m²
Heizraum	Zentrale Heizungsanlage (Bj. 1994)	8,94 m²
Lagerraum / Kellerabteil	Vorrats- und Lagerfläche	5,59 m²
Kellerfläche gesamt		42,21 m²
Doppelgarage	Freistehende Garage auf Gst 188/3 (Bj. 1977)	31,98 m²
GESAMT-WOHNFLÄCHE (EG + OG + DG)		279,87 m²



Gebäudetechnik & Wirtschaftlichkeit

5422 Bad Dürrenberg | Wallbrunnweg 1

Gebäudetechnik & Sanierungsstand

Das Wohnhaus weist eine dem Alter entsprechende Grundsubstanz auf. In den vergangenen Jahrzehnten wurden gezielte Erneuerungen und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

Gewerk / Gewerkegruppe	Jahr der Erneuerung / Zustand	Technische Ausführung / Anmerkungen
Fenster (EG & OG)	2011 Erneuert	Moderne Isolierglasfenster für verbesserte Wärmedämmung
Fenster (DG)	2015 Erneuert	Hochwertige Isolierfenster im Dachgeschoss
Zentralheizung	1994 installiert	Öl-Zentralheizung mit Tankraum (8,42 m ²) im Erdgeschoss
Dachstuhl & Eindeckung	1980 erneuert	Flachgeneigter Pfettendachstuhl mit dunkler Welleternit-Eindeckung
Aussenfassade	Putz / Holzschalung	Hellgekalkter Putz, Holzelemente naturbraun eingelassen

Betriebskostenübersicht (Stand 2025)

Die laufenden Betriebskosten für das Gesamtobjekt sind sehr überschaubar. Aktuell wird das Wohnhaus von zwei Personen bewohnt (das Dachgeschoss steht derzeit leer):

Kostenart	Monatlich (€)	Jährlich (€)
Gemeindeabgaben (Kanal, Wasser, Müll)	50,00 €	600,00 €
Strom (Salzburg AG)	120,00 €	1.440,00 €
Heizung / Ölverbrauch	200,00 €	2.400,00 €
GESAMTBETRIEBSKOSTEN (2025)	370,00 €	4.440,00 €

Potenziele & Zusammenfassung

IHR INVESTMENT- & WOHNVORTEIL

- **Vielseitige Nutzung:** Perfekt geeignet als Renditeobjekt zur Vermietung von 3 separaten Wohnungen oder als repräsentatives Mehrgenerationenhaus.
- **Attraktive Freiflächen:** Sonnenverwöhnter Garten (insgesamt 815 m² Grund) mit wunderschöner Hang- und Aussichtslage in Bad Dürrenberg.
- **Garage & Stellplätze:** Eine geräumige Doppelgarage (31,98m²) sowie Vorplätze bieten ausreichend Stellplätze für PKWs

Hinweis: Alle Angaben, insbesondere die Flächenangaben, erfolgen ohne Gewähr und nach bestem Wissen und Gewissen auf Basis der übergebenen Unterlagen (Baubeschreibungen, Grundbuchauszug, Bestandspläne) sowie Auskünften des Eigentümers. Für die Richtigkeit der Flächenangaben wird keine Haftung übernommen.

IHR ANSPRECHPARTNER & BERATUNG

Immobilienbüro: Poetsch Immobilien GmbH

Ansprechpartner: Björn Benjamin Wenner

Objektadresse 5422 Bad Dürrenberg

Vermittlung: Exklusivauftrag

