INVESTMENT MIT GUTER RISIKOSTREUUNG



Objektnummer: 523/1056

Eine Immobilie von Realwert- Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1899
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	249,00 m²
Verkaufsfläche:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 204,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	785.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.152,61 €
Betriebskosten:	651,12 €
Heizkosten:	356,51 €
USt.:	153,04 €

Provisionsangabe:

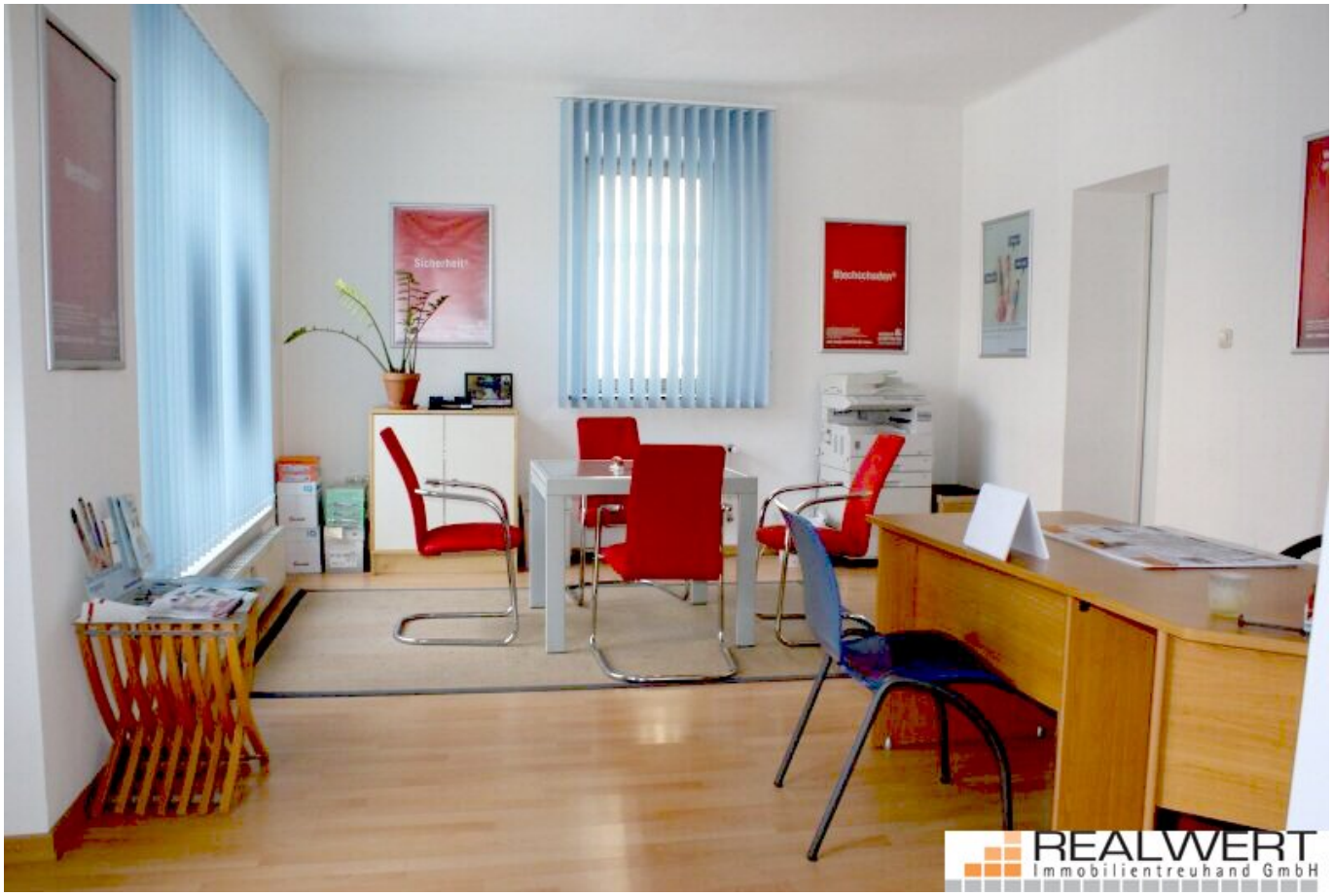
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

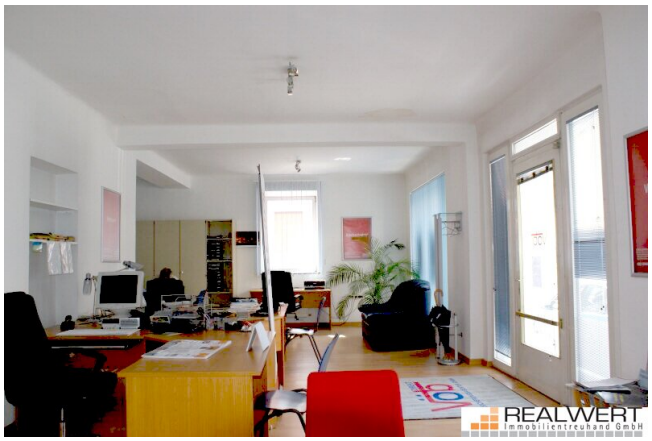
Ihr Ansprechpartner



Thomas Lainer

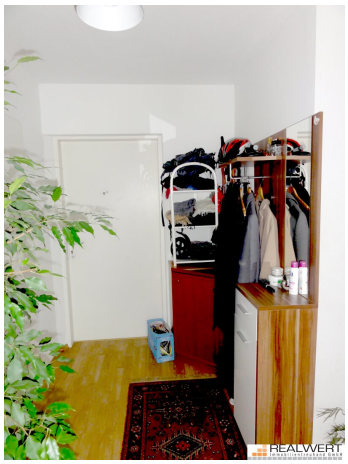
Realwert- Immobilientreuhand GmbH
Dr.-Adolf-Altmann-Str. 17
5020 Salzburg


REALWERT
Immobilientreuhand GmbH


REALWERT
Immobilientreuhand GmbH










REALWERT
Immobilientreuhand GmbH



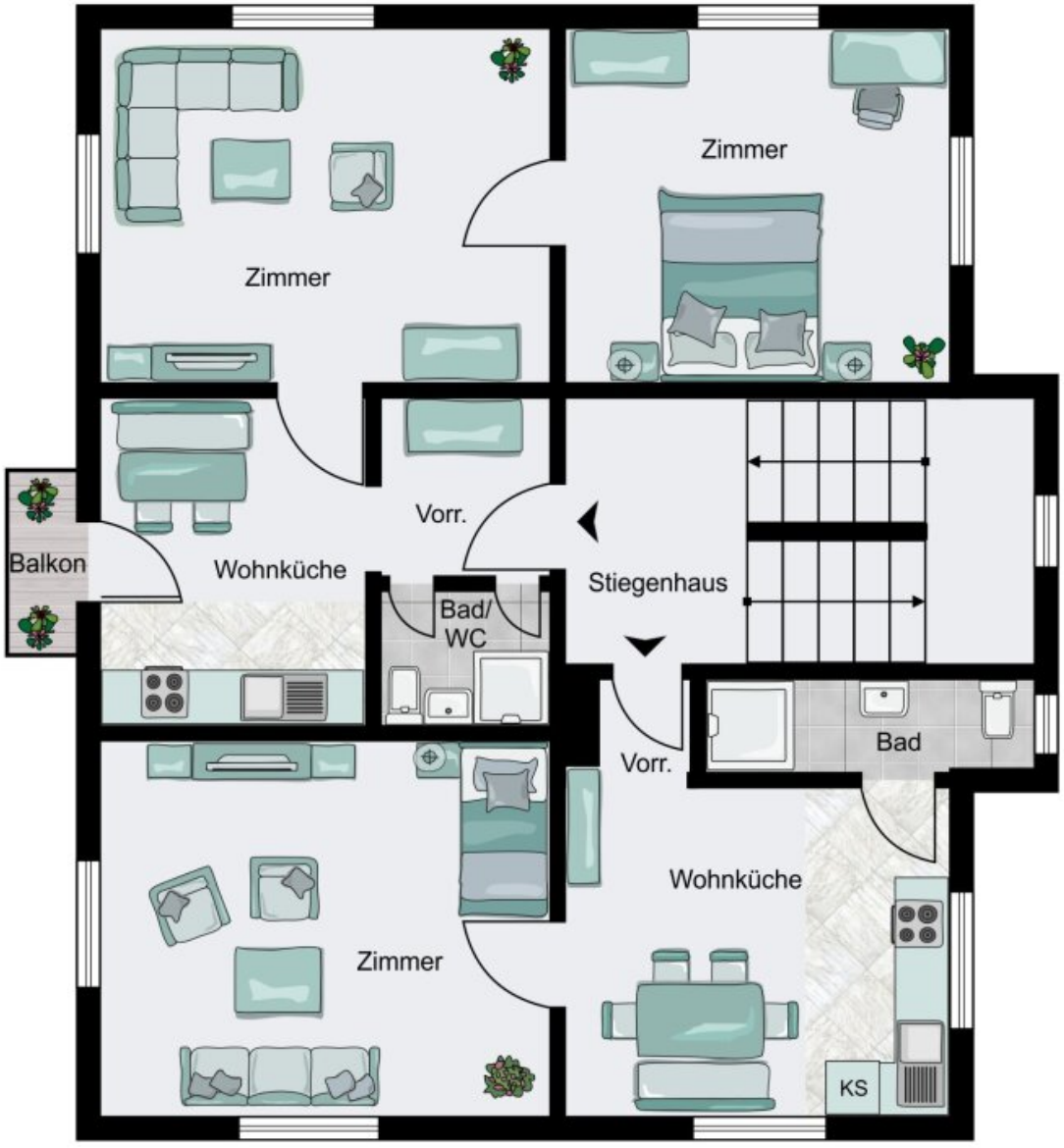



REALWERT
Immobilientreuhand GmbH


REALWERT

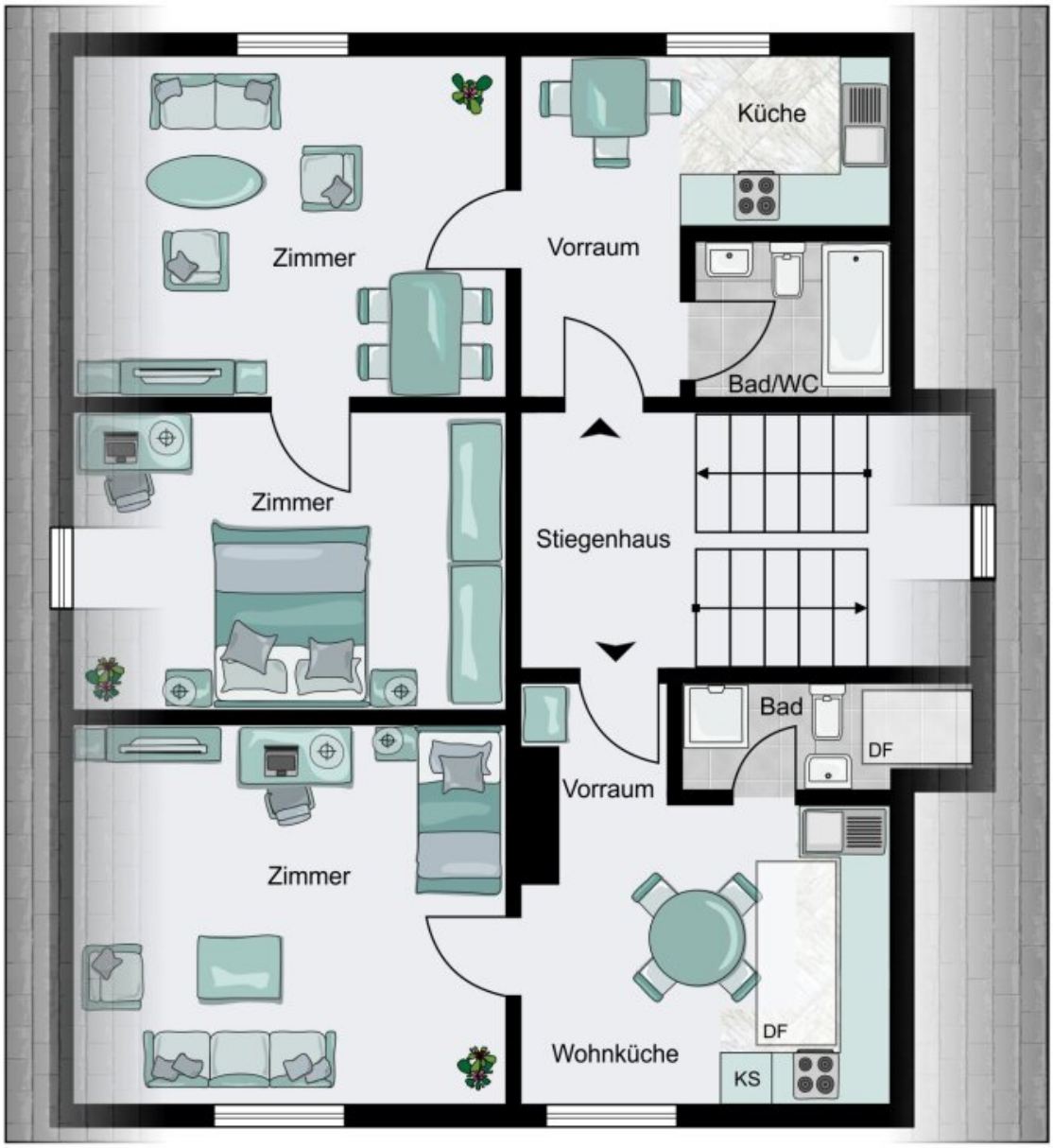


REALWERT
Immobilientreuhand GmbH



REALWERT
Immobilientreuhand GmbH

Mitglied des
immobilienring.at



REALWERT
Immobilientreuhand GmbH

Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

INVESTMENT MIT GUTER RISIKOSTREUUNG

Kleines Zinshaus in Salzburg Stadt - Schallmoos

Lage

Das Haus ist in einer ruhigen Seitenlage zwischen Ignaz Härtl Straße und Linzer Bundesstraße im belebten Salzburger Stadtteil Schallmoos gelegen. Alle wesentlichen, infrastrukturellen Einrichtungen wie Nahversorger, Ärzte und Apotheken sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet. Die Linie des öffentlichen Nahverkehrs (O-Bus Linie 2) ist rund 250 m vom Objekt entfernt. Der nächste Autobahnanaschluss - Salzburg Nord - ist ca. 4,5 km entfernt und gut erreichbar.

Beschreibung Gebäude allgemein

Das Wohn- und Geschäftsgebäude wurde gemäß Unterlagen ursprünglich Jahre 1899 errichtet und verfügt über ein Erdgeschoß sowie zwei Obergeschoße und ist teilweise unterkellert. Alle Geschoße sind über eine innenliegende Stiege erschlossen. Das Haus weist einen durchschnittlichen Erhaltungsstand auf und wird zuverlässig verwaltet. Seitlich des Objektes befindet sich ein Parkplatz für die im Erdgeschoß liegenden Geschäftsflächen.

Das Objekt besteht insgesamt aus fünf vermieteten Einheiten mit Größen zwischen rund 80 m2 (Geschäft) und vier ca. 40m2 großen Wohnungen, welche als Garconnieren und 2-Zimmer Wohnungen konfiguriert sind.

Beschreibung der Mieteinheiten

Der Zustand des Geschäftslokals und der Wohnungen im Inneren ist einfach, jedoch größtenteils als gut zu bezeichnen. Küchen und Bäder wurden vor etwas mehr als zehn Jahren erneuert. Neuvermietungen sind daher nach derzeitigem Stand ohne größere Investitionen möglich. Eine Wohnung im 1. OG ist derzeit noch unsaniert.

Zustand des Gebäudes / Baulichkeiten

Das Gebäude wurde im Inneren im Jahr 2008 modernisiert. Der Zustand dieser Renovierungsarbeiten ist augenscheinlich durchwegs als gut zu bezeichnen.

Die äußere Gebäudehülle wurde noch nicht erneuert, sodass hier in den nächsten Jahren Investitionen erforderlich werden können.

Die Elektrik wurde ebenfalls im Jahre 2008 erneuert und verfügt über einen FI-Schutzschalter, sodass die Anlage den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Das Objekt wird über eine Gebäudezentralheizung mit Wärme und Warmwasser versorgt. Der primäre Energieträger ist Erdgas. Die Heizungsanlage ist älteren Baujahres, befindet sich jedoch nach Auskunft des Verkäufers in funktionalem Zustand.

Fazit

+ charmantes, kleines Zinshaus in guter Salzburger Stadtlage

+ kleine, rasch vermietbare Mieteinheiten – somit gut diversifizierbare Risikostreuung

+ keine Mietrückstände – verlässliches Mieterklientel

- Investitionen am Gebäude erforderlich

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.