

## Gelegenheit! 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Sanierungsbedarf



Objektnummer: 536/1707

Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1912
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,72
Kaufpreis:	285.000,00 €
Betriebskosten:	107,79 €
USt.:	13,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



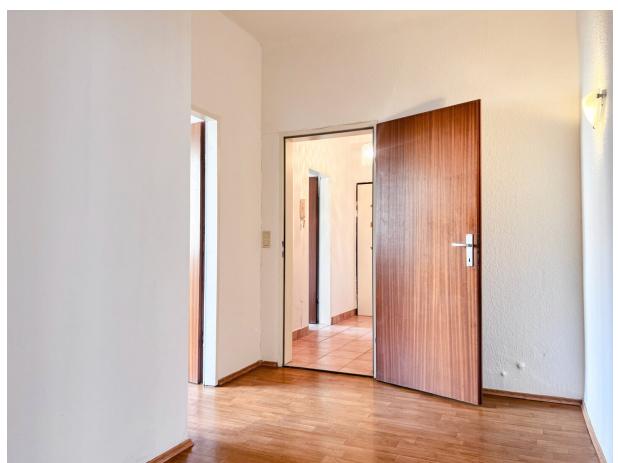
**Tom Frenner**

Diana Aigner Immobilien e.U.  
Neutorstrasse 19



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









## Objektbeschreibung

Heimwerker aufgepasst! Diese sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58,36 m<sup>2</sup> in zentraler Stadtlage ist eine echte Gelegenheit! Sie befindet sich im 1. Stock (mit Lift in den Halbstock) in einem attraktiven Altbau mit 11 Wohneinheiten. Die gut geschnittene Wohnung birgt viel Potential und lässt sich mit etwas handwerklichem Geschick und Fingerspitzengefühl in eine schicke, moderne City-Wohnung verwandeln. Ein kleines Highlight ist der lauschige Balkon, der auf den ruhigen, begrünten Innenhof blickt.

Eckdaten:

- Größe: 58,36 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Balkon: 3,91 m<sup>2</sup>
- Im 1. OG mit Lift in den Halbstock
- Monatliche Rücklagen: EUR 61,24
- Stand der Rücklage per 14.11.2025: € 27.285,24

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <4.500m

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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN