# K3 - Mehrfamilienhaus in Top-Lage Nahe des Salzachsees



**Objektnummer: 1239986**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Mehrfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5020 Salzburg |
| **Baujahr:** | 1945 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 390,00 m² |
| **Zimmer:** | 14 |
| **Bäder:** | 9 |
| **WC:** | 9 |
| **Balkone:** | 8 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 9 |
| **Keller:** | 45,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 1.799.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 410,00 € |
| **Heizkosten:** | 290,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Hans Hajek**

K3 Immobilien Austria GmbH
Josef-Schwer-Gasse 9
5020 Salzburg

T +43 6644455565
H +43 6644455565

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine einmalige Gelegenheit: Ein wunderschönes Mehrfamilienhaus in begehrter Lage nahe des Salzachsees in Salzburg. Dieses charmante Objekt wurde ca. 1945 erbaut und im Jahr 2019 umfassend generalsaniert. Mit einem Kaufpreis von 1.799.000 € bietet dieses Haus eine hervorragende Investitionsmöglichkeit.

Überblick

- Gesamtwohnfläche: ca. 385 m²
- Grundstücksfläche: ca. 485 m²
- Wohnungen: 9
    - 2 x 3-Zimmer-Wohnungen
    - 1 x 2-Zimmer-Wohnung
    - 1 x 1,5-Zimmer-Wohnung
    - 5 x Garçonnièren
- Baujahr: ca. 1945
- Generalsanierung: 2019

Ausstattung und Besonderheiten

- Heizung, Leitungen, Boiler: Erneuert 2019
- Fenster: 2-fach verglast, teilweise erneuert (3 neue im Jahr 2000)
- Fassade: 10 cm Isolierung
- Dach und Eingang: Neu und isoliert (2012)
- Balkone:
    - 3 Südwest-Balkone (je 8 m²)
    - 4 Nordost-Balkone (je 5 m²)
    - 1 Südost-Balkon (9 m²)
    - 2 Balkone vor einem halben Jahr erneuert, 3 vor 8 Jahren
- Garagen und Stellplätze:
    - 2 allgemeine Garagen
    - 9 allgemeine Stellplätze

- Gemeinschaftsflächen:
    - 75 m² allgemeine Terrasse
    - Fahrradraum
- Keller:
    - Vollunterkellert
    - 9 Kellerabteile im Erdgeschoss (je 3 m²)
    - 4 zusätzliche Kellerabteile (je 3 m²)

Miet- und Betriebskosten

- Monatliche Mieteinnahmen: 6.770 € (brutto)
- Monatliche Nebenkosten: 700 € (inkl. Warmwasser, Betriebskosten und Heizung)

Alle Wohnungen sind parifiziert und verfügen über eigene Zähler, mit Ausnahme der gemeinschaftlich abgerechneten Wasserzähler. Zudem sind alle Wohnungen ab 2014 bis vor 4 Monaten saniert und in Stand gehalten worden sowie mit Kabel-TV ausgestattet.

Lage

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Salzburg, nahe dem idyllischen Salzachsee. Die Lage ist nicht nur attraktiv für Familien, sondern auch ideal für Pendler und Investoren, die eine gute Verkehrsanbindung und gleichzeitig die Nähe zur Natur schätzen.

Fazit

Diese exklusive Immobilie bietet sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer eine hervorragende Gelegenheit. Mit einer soliden Bausubstanz, modernen Ausstattungsmerkmalen und einer erstklassigen Lage ist dieses Mehrfamilienhaus eine lohnende Investition.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und sich diese einmalige Chance nicht entgehen zu lassen.

Hier geht's zum "Wohnen am Meer" - www.k3-immo.eu

Bitte zögern Sie nicht, uns bei weiteren Fragen zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Objekt persönlich vorstellen zu dürfen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.