

Günstiger Einstieg für Investoren - 3 Wohnungen in einem Haus mit Parkplätzen | Sanierungsobjekt



Investitionsobjekt -
3 Wohnungen warten auf Ihre Ideen



Ansprechpartnerin
Patricia Radauer

Objektnummer: 6013/1026

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5023 Salzburg
Nutzfläche:	175,73 m ²
Balkone:	3
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	E 126,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	330.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Patricia Radauer

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

T +43 662 880 0660
H +43 676 379 3480

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



Wohnungen
Top A1
Top A2
Top A3



Freiflächen
Balkone
Kellerabteile
Parkplätze

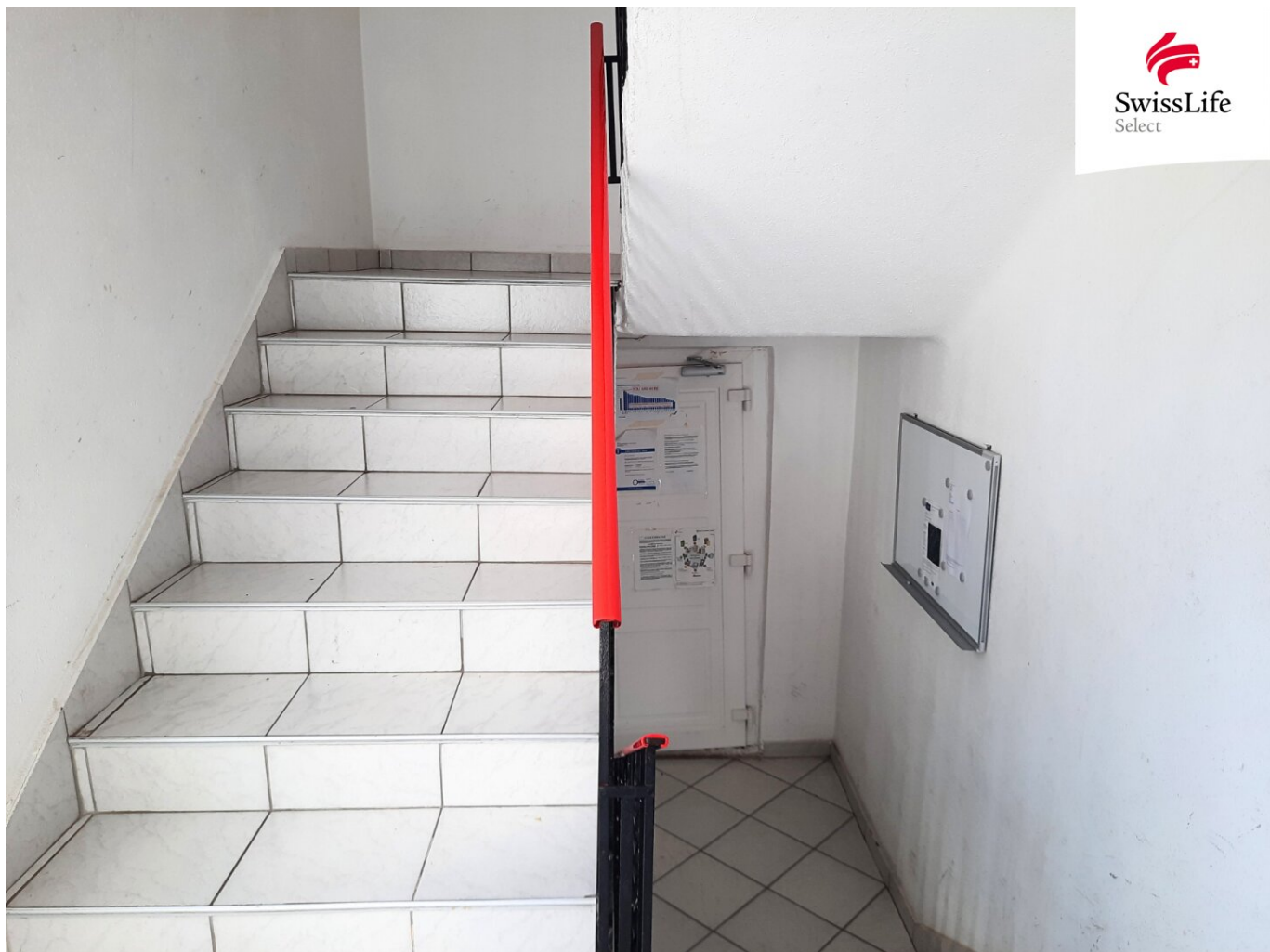


Nutzfläche ca.
176 m²

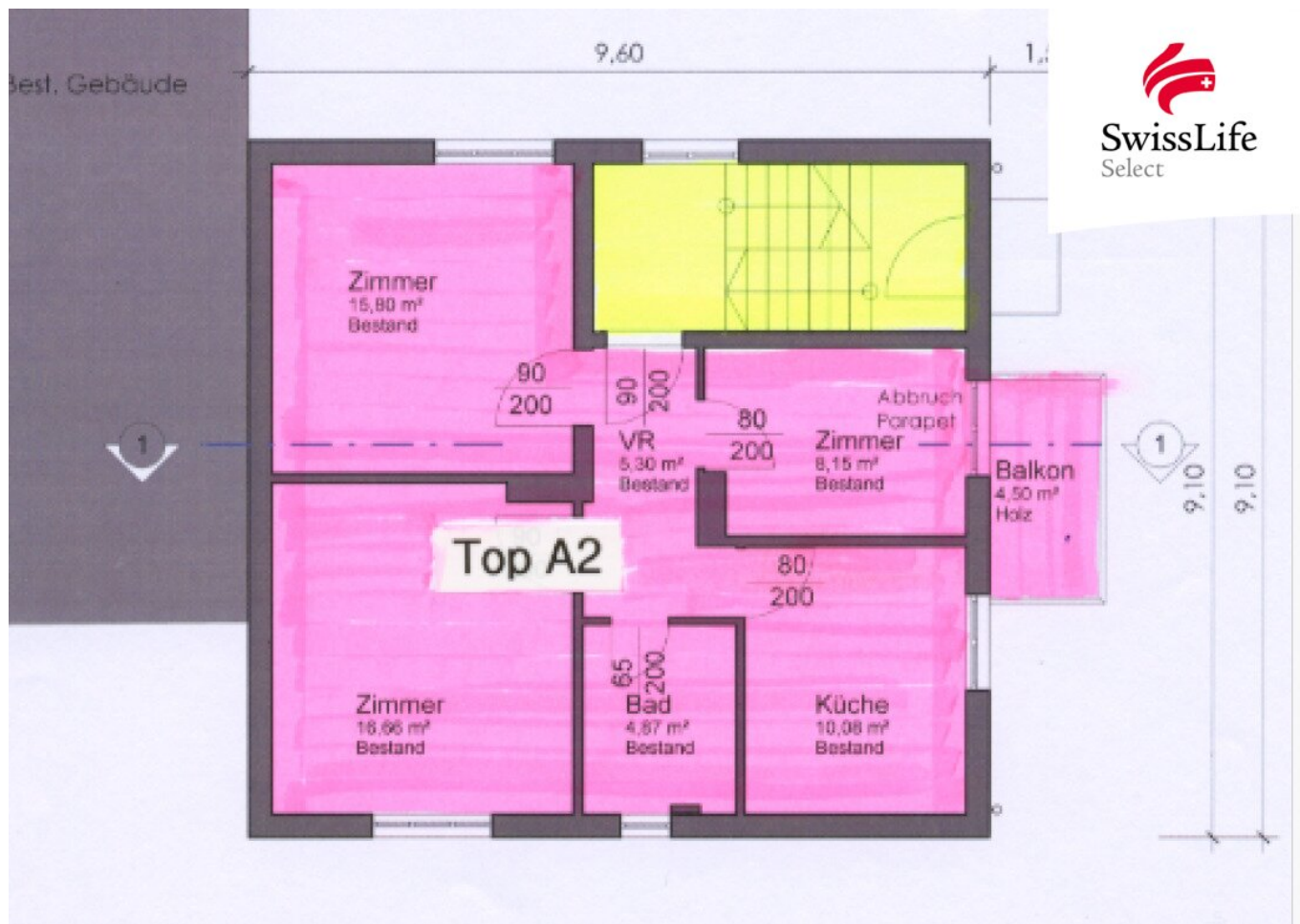


Ansprechpartnerin
Patricia Radauer

patricia.radauer@swisslife-select.at
+43 676 379 3480

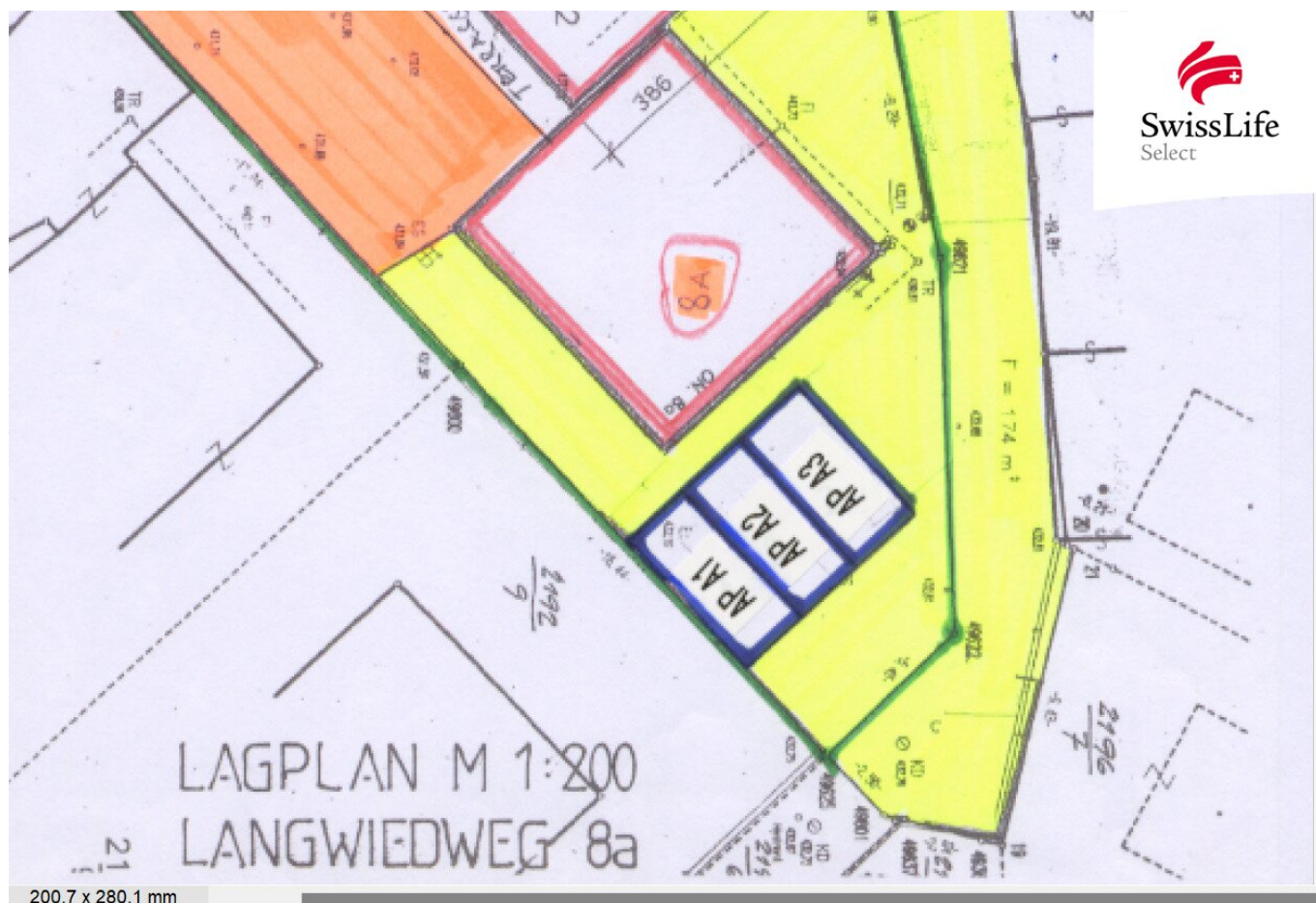






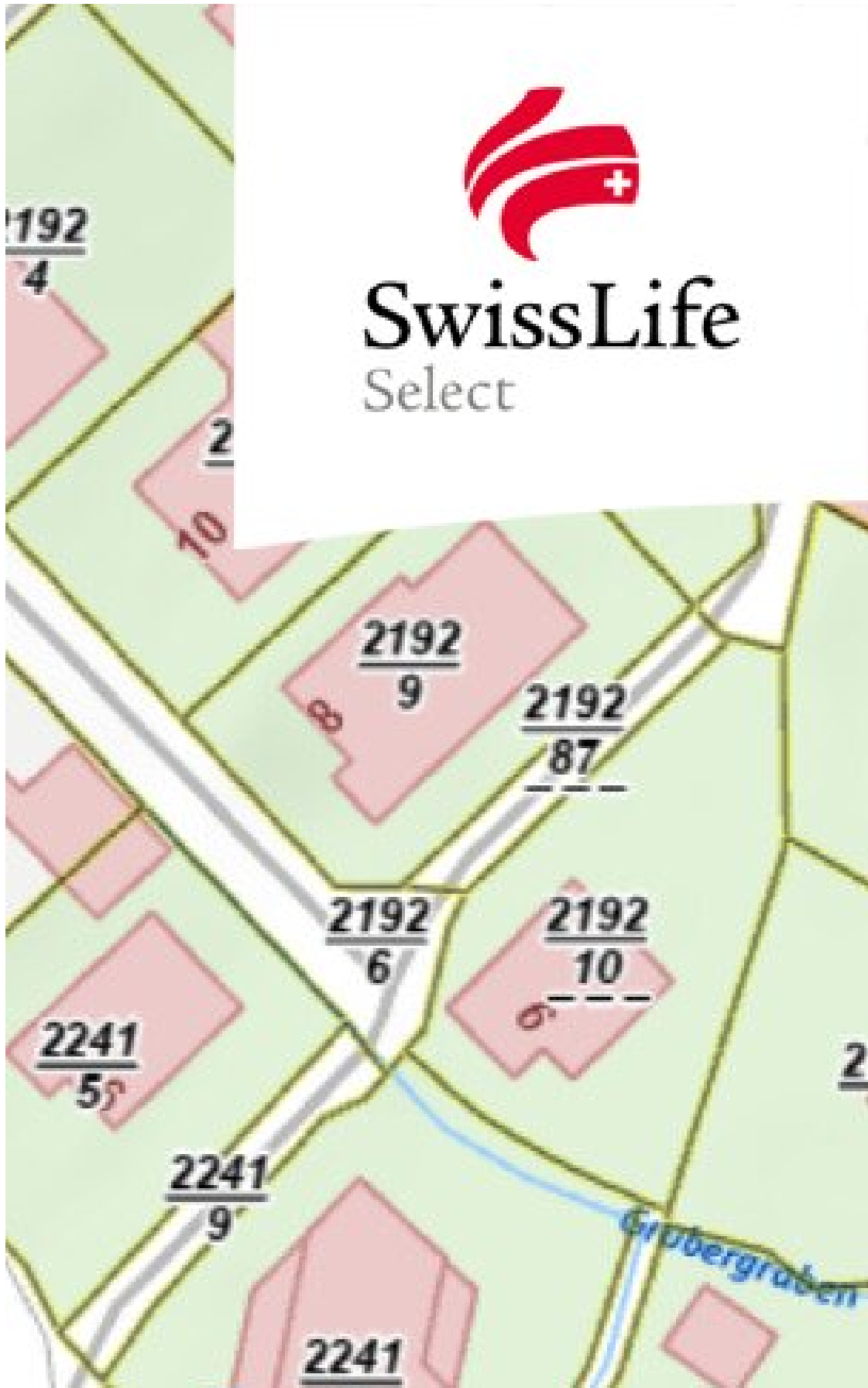








SwissLife
Select



Objektbeschreibung

Ein attraktives Investment für Weitblickende: Günstig kaufen, gezielt sanieren und den Wert der Liegenschaft mit drei gut geplanten Wohneinheiten nachhaltig steigern - in sonniger, ruhiger Lage mit viel Entwicklungspotential.

Ihr Wohnhaus wurde im Jahr 1955 erbaut und besteht aus den Gebäuden Haus A und Haus B - dieses wurde 1998 angebaut. Zum Verkauf stehen 3 Wohneinheiten im Haus A - **Wohnungseigentum** das sich als eigenständiger Gebäudeteil präsentiert.

Top A1 - Erdgeschosswohnung: Die 3-Zimmer-Wohnung bietet eine Nutzfläche von ca. 61,01 m² und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung mit viel Tageslicht. Ein Balkon sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Diese Wohneinheit ist derzeit unvermietet und weist **Sanierungsbedarf** auf.

Top A2 - Obergeschosswohnung: Die Wohnung im ersten Obergeschoss verfügt über eine Nutzfläche von ca. 60,86 m² und ist eine klassische 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung. Der Balkon bietet einen schönen Ausblick und ergänzt den Wohnraum ideal. Die Wohnung ist **aktuell befristet vermietet bis zum 31.03.2026**. (Nettomietzins € 307,62 - Betriebskosten Akontozahlung € 530 - Gesamtbetrag 837,62)

Top A3 - Dachgeschosswohnung: Die 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss verfügt über ca. 53,86 m² Nutzfläche. Eine gemütliche Wohnung mit viel Licht und angenehmer Wohnatmosphäre. Der Balkon eröffnet einen schönen Ausblick und schafft zusätzlichen Freiraum. Die Wohnung ist **aktuell befristet vermietet bis zum 31.06.2026**. (Nettomietzins € 462,73 - 10% USt € 46,27 - Betriebskosten 474,38 - Gesamtbetrag € 983,38)

Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Die Kellerräume werden gemeinschaftlich von den Bewohnern der Häuser A und B genutzt. Die Wohnanlage wird von einer Hausverwaltung betreut.

Aktuell wird die Liegenschaft mit einer Ölheizung versorgt - laut Eigentümerprotokoll ist eine Umrüstung auf ein anderes Heizsystem in Diskussion.

Aufgrund der moorartigen Bodenverhältnisse in Langwied weist das Gebäude deutliche, lagebedingte Setzungserscheinungen auf. Das Wohnhaus ist unmittelbar nach der Errichtung im Jahr 1955 abgesunken. Die daraus resultierende Schiefelage ist beim Betreten des Hauses sowohl ersichtlich als auch spürbar.

Das Haus weist zwar Sanierungsbedarf auf, ist jedoch **günstig zu erwerben**. Mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen lässt sich das Potenzial der Immobilie voll ausschöpfen und der Wert nachhaltig steigern.

Abgerundet wird das Angebot von drei Pkw-Stellplätzen im Außenbereich, sodass jedem Top ein eigener Parkplatz zugeordnet werden kann.

Der zukünftige Eigentümer erwirbt zusätzlich die **Zufahrtsstraße (Grundstücksnummer 2192/87)**, die künftig ebenfalls in Ihrem Eigentum steht und die Erreichbarkeit des Hauses sichert.

Eine derart günstige Gelegenheit - drei Wohnungen mit drei Parkplätzen und eigener Zufahrt zum Preis einer kleinen Wohnung in Salzburg - findet sich nur selten auf dem Markt.

Lassen Sie sich diese einzigartige Chance nicht entgehen und kontaktieren Sie mich noch heute unter der **Rufnummer 0043 676 379 34 80** oder per E-Mail **Patricia.Radauer@swisslife-select.at** um Ihren persönlichen **Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

Ich freue mich auf Ihren Anruf - Patricia Radauer Swiss Life Select Immobilien Salzburg

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap