

## Aus alt mach wertvoll – Ihre Chance mitten in Itzling



Gepflegtes Erscheinungsbild

**Objektnummer: 897**

**Eine Immobilie von VISTE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzherzog-Eugen-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1963
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	24,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	119.000,00 €
Betriebskosten:	117,22 €
Heizkosten:	33,72 €
USt.:	18,46 €
Provisionsangabe:	

4.284,00 € inkl. 20% USt.

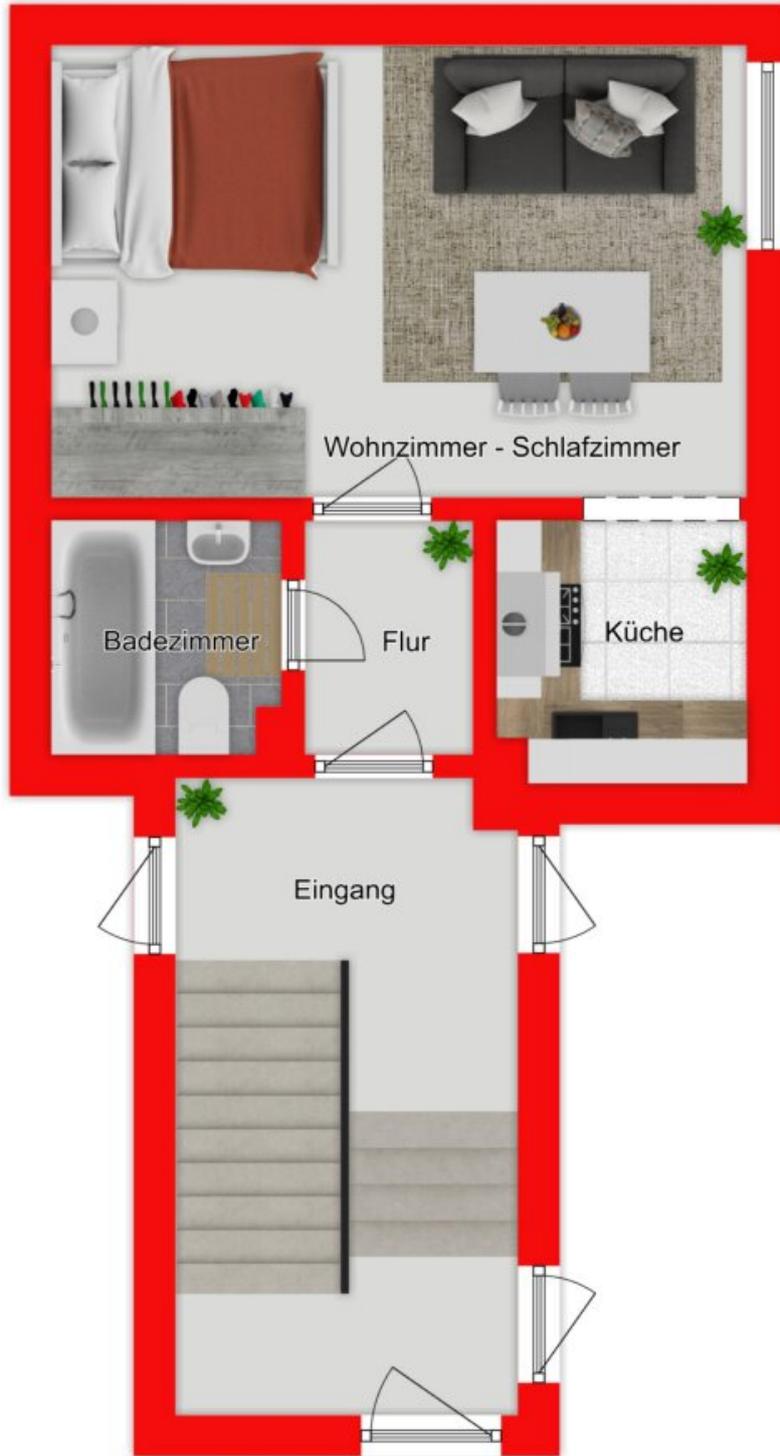
## Ihr Ansprechpartner



**Sigrun Kogler**

VISTE Immobilien





# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige Garçonniere mit Entwicklungspotenzial – zentrale Lage in Itzling

Diese kompakte Garçonniere aus den 60er Jahren wartet auf frischen Wind! Zugegeben – derzeit präsentiert sich die Wohnung in einem eher uncharmanten Zustand, doch für findige Anleger und kreative Handwerker bietet sich hier eine spannende Gelegenheit.

Die Wohnung liegt nur wenige Stufen über dem Innenhofniveau und ist ruhig zum begrünten Innenhof ausgerichtet. Das Fenster liegt zwar hoch, aber sorgt für Tageslicht – ideal für eine clevere Umgestaltung mit durchdachtem Lichtkonzept.

### Die Vorteile im Überblick:

- Solide Bausubstanz aus den 60ern
- Ruhige Innenhoflage trotz zentraler Lage
- Kurze Wege zu Nahversorgern, Bahnhof, Bus und Salzachufer
- Zahlreiche Schulen und Bildungseinrichtungen in direkter Umgebung
- Gute Vermietbarkeit durch zentrale Lage
- Hausbewohnern stehen Parkplätze im Innenhof zur Verfügung
- Ausgezeichnete Anbindung an das Radwegenetz

### Für alle, die mehr als nur kaufen möchten

Wer nicht vor ein paar Handgriffen zurückschreckt, kann aus dieser Wohnung ein echtes Schmuckstück machen. Gerade für Anleger, die gerne in leistbare Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial investieren, ist diese Garçonniere eine Überlegung wert. Mit einer Sanierung lassen sich hier sowohl Rendite als auch Wohnqualität deutlich steigern.

### Fazit:

Eine Wohnung, die im Dornröschenschlaf liegt – aber mit dem richtigen Konzept großes Potenzial entfalten kann. Ideal für alle, die das Gespür für Möglichkeiten haben und bereit sind, ein bisschen Arbeit in eine gute Lage zu investieren.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap