Aus alt mach wertvoll – Ihre Chance mitten in Itzling

Gepflegtes Erscheinungsbild

Objektnummer: 897

Eine Immobilie von VISTE Immobilien

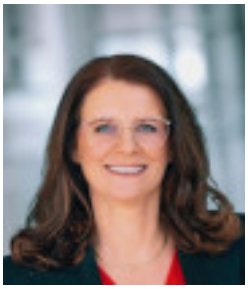
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzherzog-Eugen-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1963
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	24,48 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,50 m²
Heizwärmebedarf:	D 101,00 kWh / m² * 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

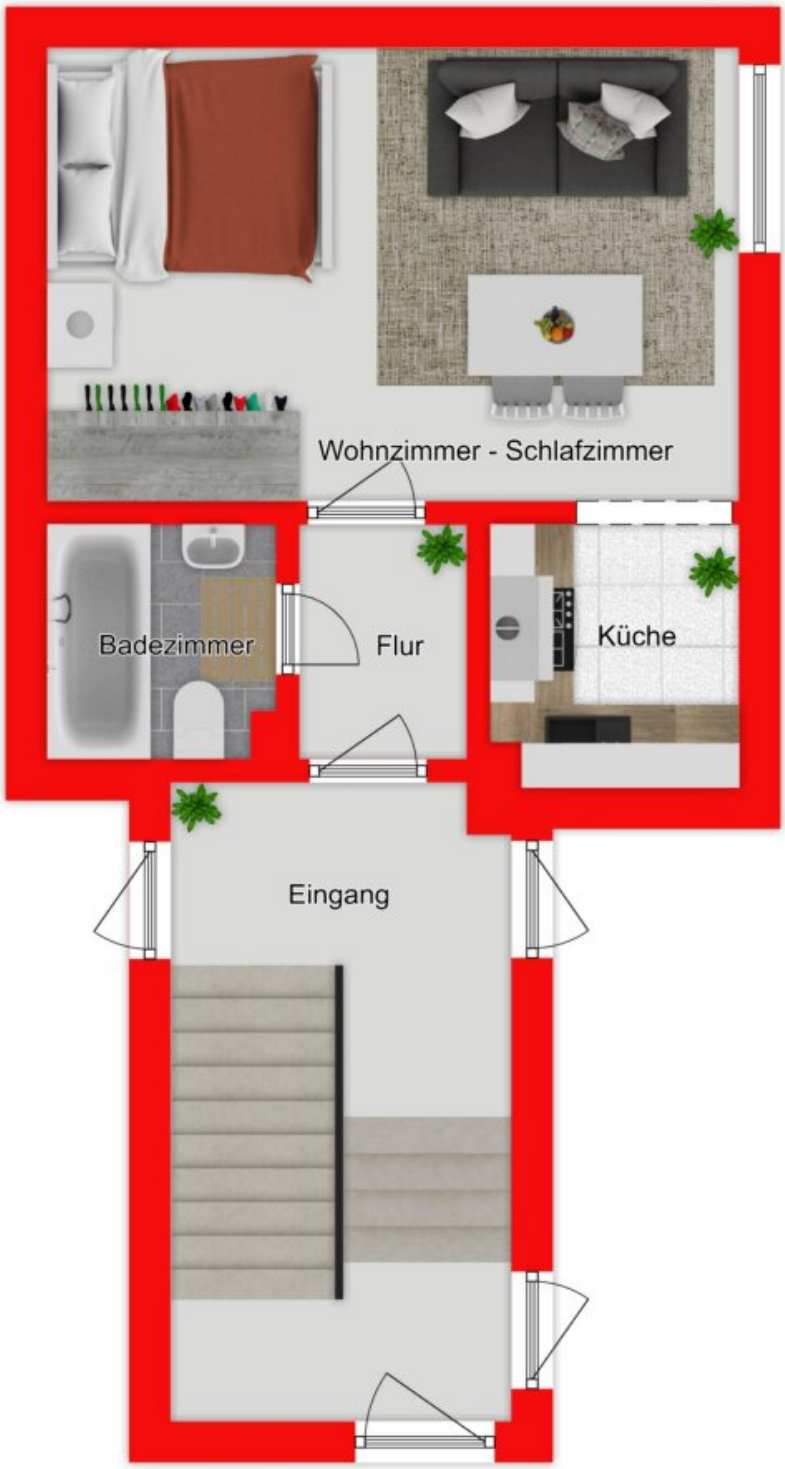


Sigrun Kogler

VISTE Immobilien

VISTE

MEHR ALS IMMOBILIEN



VISTE

MEHR ALS 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. (Fenster wurden 2004 erneuert - Allgemeinelektrik wurde 2022 erneuert - FI-Schutzschalter vorhanden, allerdings außer Betrieb)

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