? Ruhig & zentral – 2-Zimmer-Anlageobjekt mit stabilem Einkommen (vermietet bis 2028)



Tolles Lichtkonzept mit LED-Leuchtstreifen

Objektnummer: 905

Eine Immobilie von VISTE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markt 220
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5441 Abtenau
Baujahr:	1988
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,34 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,78 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	233.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.135,61 €
Betriebskosten:	135,00 €
Heizkosten:	30,00 €
USt.:	19,50 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



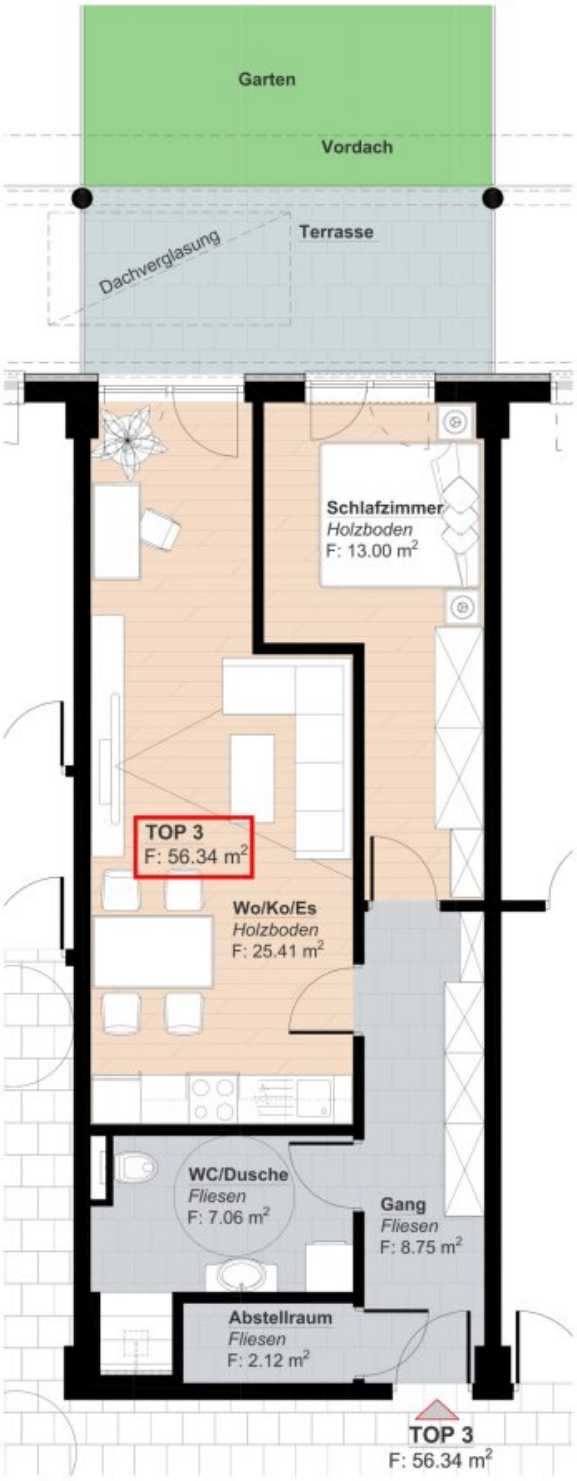
Sigrun Kogler






Diese Immobilie passt
nicht ganz zu Ihren Vorstellungen?
Dann entdecken Sie gerne noch
viele weitere attraktive Angebote auf
AlleImmobilien.at
Ein großes Immobilienangebot
aus ganz Österreich!

TOP 3 EG 56.34 m²
Markt 220 ABTENAU







VISTE
MEHR ALS IMMOBILIEN



Südwest M 1:100



Südost M 1:100

LEGENDE:
NEUBAU
ABBRUCH



Nordwest M 1:100

LEGENDE:
NEUBAU
ABBRUCH

LEGENDE

ZIEGEL STAHLBETON DÄMMUNG HOLZ EPS EPS

EINREICHPLAN

Blatt 2.

Bauherr und Grundstückseigentümer:
SN Technik GmbH
Rottweg 97, 5020 Salzburg

Bauvorhaba:
Umbau und einrichtung 9 Wohnungen.
Markt 220 5441 Abtenau

Gst.nr. 109/8, 109/1, 109/2, 109/7, 109/10 und 472/3
KG 56013 an TOP G 6/2, 5441 Abtenau

Planverfasser:
create your home
Planungs GmbH
Hellbrunnerstraße 2
5081 Anif

Änderungen:

Index	Beschreibung	Datum
A	Schnitte für Befahrung, Koten für Abbruch, Beschreibung für Fenster EG TOP 07	06.03.2023
B	TOP 06 Terrasse vergrößern, TOP 07 Fenster nach Nachbarn Terrasse zugemacht werden.	24.03.2023
	TOP 07 Änderung von Dreizimmerwohnung zur einer Zweizimmerwohnung	

Planinhalt: wie angezeigt
Maßstab: wie angezeigt

ANSICHTEN

Plannummer	Erstellt am	Zuletzt geändert am	Gezeichnet von
012023001	07.10.2022	24.03.2023	Suvad Hamzic

VISTE
MEHR ALS IMMOBILIEN


MARKT
WOHNGEBÄUDE
FBOK EG ±0,00 = 725 müA
Grünfläche F=ca. 175 m2
überdacht F=ca. 60m2
Schneelagerzone
Fahrräder
12 PKW
6 PKW
5 PKW
8 PKW
3PKW
2PKW
1PKW
2 PKW
1 PKW
LN
N
Bauvorhabe:
Umbau und einrichtung 9 Wohnungen.
TOP G 6/2 Markt 220 5441 Abtenau
Gst.nr: 108/8, 109/1, 109/2, 109/7, 109/10
KG 56002 Abtenau Markt
und 472/3 KG 56013 Unterberg
und Eigentum an Grundstücken
Gst.nr: 109/8, 109/9, 109/11
KG 56002 Abtenau Markt
Bauherr und Grundstückseigentümer:
SN Technik GmbH
Rottweg 97, 5020 Salzburg
Suvad Hamzic
03/2023
012023001
EINREICHPLAN
Planverfasser:
create your home
Plannungs GmbH
Hellbrunnerstraße 2
5081 Anif
LAGEPLAN M 1:500
VISTE
MEHR ALS IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Sichere Kapitalanlage – 2-Zimmer-Wohnung in zentraler, ruhiger Lage

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in einem hochwertigen Wohnprojekt im Herzen von Abtenau ist **seit 1. September 2025** für drei Jahre vermietet. Der Mieter – ein junger, netter und ruhiger Herr mit sicherem Einkommen – sorgt für stabile Mieteinnahmen. Eine Eigennutzung ist ab **1. September 2028** möglich.

Ausstattung & Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer** mit offenem Ess- und Wohnbereich
- **Schlafzimmer** mit idealen Nischen für Kleiderschränke
- **Badezimmer** mit bodenebener Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **Praktischer Abstellraum**
- **Eingangsbereich** mit Platz für Garderobe
- **Viele Parkmöglichkeiten**, inkl. eigener KFZ-Stellplatz und Besucherparkplätze

Hochwertige graue Feinsteinfliesen, **Veneer-Parkett österreichischer Qualität** und elektrische Rollläden schaffen ein modernes und behagliches Wohnambiente.

Zur Wohnung gehört ein KFZ-Stellplatz (zzgl. € 12.000,–, verpflichtend) sowie ein Abstellraum/Kellerabteil im Erdgeschoss.

Die Lage im **ruhigen Ortszentrum** bietet kurze Wege zu Nahversorgung, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten – ideal für Anleger, die eine wertstabile Immobilie mit verlässlichem Mieter suchen.

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 <8.250m
Krankenhaus <450m
Apotheke <525m

Kinder & Schulen
Schule <475m
Kindergarten <575m

Nahversorgung
Bäckerei <300m
Supermarkt <600m

Sonstige
Geldautomat <225m
Bank <225m
Post <225m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap