

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



Gemütliches Wohnzimmer mit Küche und Essbereich

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 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,78 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	233.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.135,61 €
Betriebskosten:	135,00 €
Heizkosten:	30,00 €
USt.:	19,50 €
Provisionsangabe:	

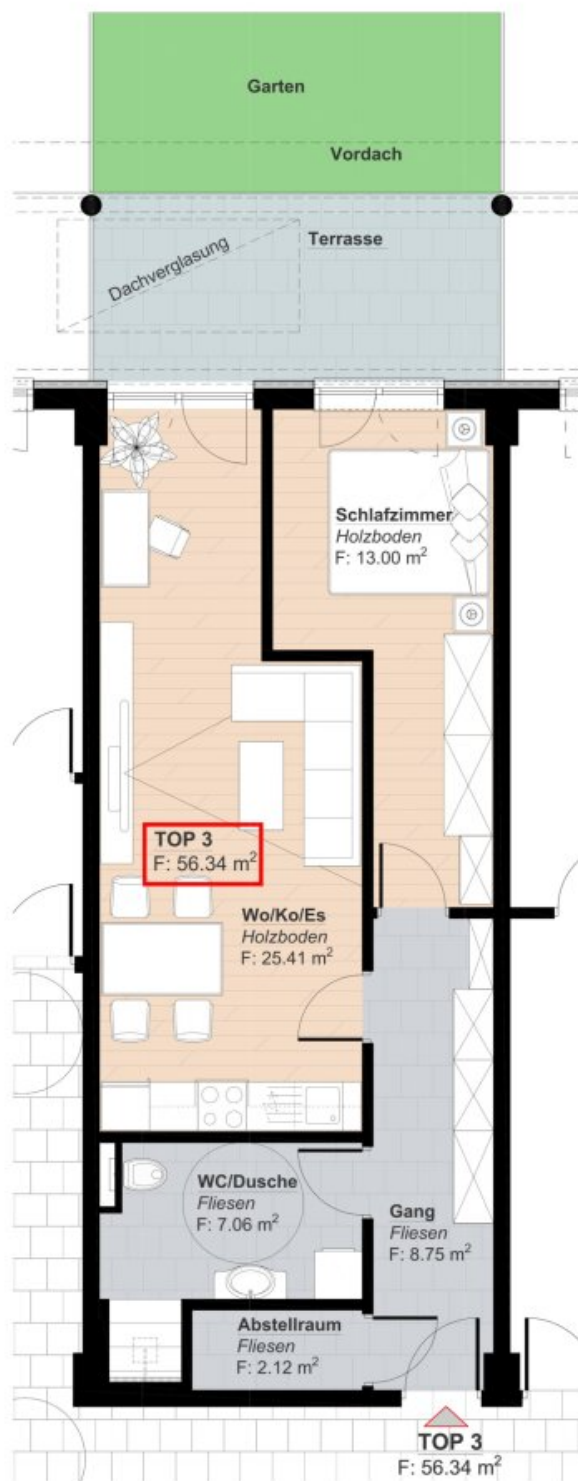
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sigrun Kogler





TOP 3 EG 56.34 m²
Markt 220 ABTENAU





EINREICHPLAN Blatt 2.

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

Bauvorhaben:
Umbau und einrichtung 9 Wohnungen.
Markt 220 5441 Altenau

Gastr: 106/8, 109/1, 109/2, 109/7, 109/10 und 472/3
KG 56013 an TOP G 6/2, 5441 Altenau

Planverfasser: create your home
Planungs GmbH
Hellbrunnerstraße 2
5081 Anif

Anforderungen		Datum
Index	Beschreibung	
S	Schritte für Rotation: Folie für Schritt Beschreibung für Fenster ID TOP-27 TOP-8 Terrasse vergrößern TOP-27 Fenster nach-Nachbarin Terrasse angepasst werden TOP-27 Änderung von Dreiecksanordnung zur einer Zweiecksanordnung	09.05.2022 24.05.2023
Fenster		Nachbar:
Wie angezeigt	ANSICHTEN	Wie angezeigt
Planungsskizze (1/2022/2001)	Gültig ab: 07.10.2022	Gültig bis: 24.03.2023
		Gesamtanzahl Suvad Hamzic



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