# Kompaktes Wohnhaus mit 6 Kleinwohnungen – Anlageobjekt/Mitarbeiterwohnhaus in zentraler Stadtlage



Südansicht

**Objektnummer: 906** 

Eine Immobilie von VISTE Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Eberhard-Fugger-Straße Art: Zinshaus Renditeobjekt

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:5020 Salzburg

Baujahr:1997Zustand:GepflegtMöbliert:Voll

Wohnfläche: 188,90 m² Nutzfläche: 232,00 m²

Zimmer: 6
Bäder: 6
WC: 6
Balkone: 2
Stellplätze: 6

**Garten:** 728,00 m<sup>2</sup> **Keller:** 30,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: C 57,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: B 0,98

 Kaufpreis:
 1.300.000,00 €

 Kaufpreis / m²:
 5.603,45 €

 Betriebskosten:
 553,16 €

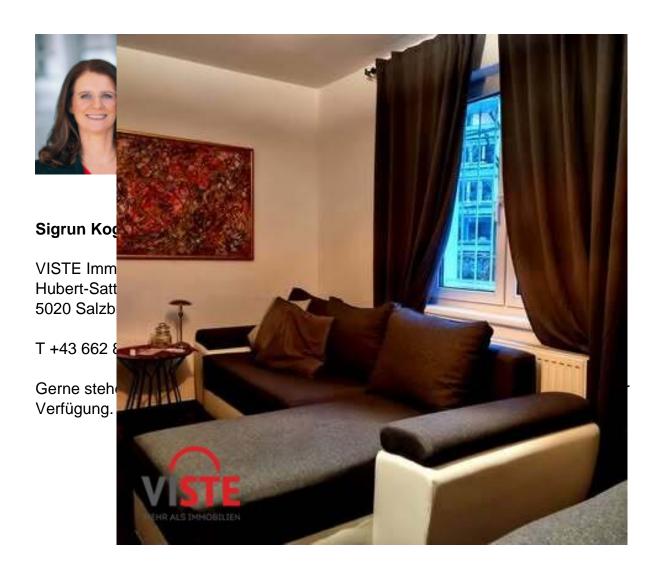
Infos zu Preis:

BK: Strom allgem., Gas, Wasser, Kanal, Müll, Grundsteuer, Rauchfangkehrer - alle Beträge inkl. Ust.

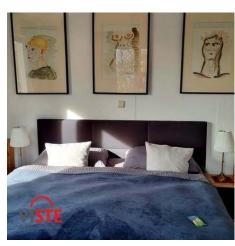
## Provisionsangabe:

46.800,00 € inkl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



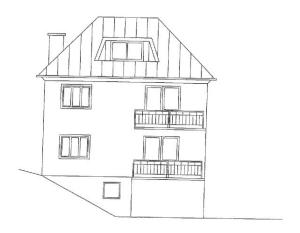












SÜDANSICHT HAUS 2









٠.	٤.	
ν	в	
٧	В	

VISTE			

## Untergeschoss





## Erdgeschoss





### Opergeschoss





## Dachgeschoss





## **Objektbeschreibung**

## 6 voll ausgestattete Kleinwohnungen mit solider Rendite und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Zum Verkauf steht ein Wohnhaus mit insgesamt 6 voll ausgestatteten Kleinwohnungen in zentraler Lage von Salzburg.

Das Gebäude gliedert sich in 4 Geschosse:

- Untergeschoss: Technikraum, Wirtschaftsraum, Abstellbereich sowie eine Wohnung mit ca. 36 m² Wohnfläche
- Erdgeschoss: zwei Wohnungen mit ca. 28,4 m² und 31,2 m², beide mit Balkon
- Obergeschoss: zwei Wohnungen mit ca. 28,4 m² und 31,2 m²
- Dachgeschoss: eine Wohnung mit ca. 33,7 m²

Damit ergibt sich eine Gesamtanzahl von 6 Wohneinheiten, die jeweils mit eigenem Duschbad, Kleinküche und Möblierung ausgestattet sind. Den südlich ausgerichteten Wohnungen im Erdund Obergeschoss ist ein Balkon zugeordnet.

Für die Bewohner stehen außerdem eine Waschküche sowie rund 5–6 Kfz-Abstellplätze vor dem Haus zur Verfügung.

Das Objekt eignet sich ideal als **Arbeiterunterkunft, Personalwohnhaus oder zur Einzelvermietung der Wohnungen**. Bei einer kalkulatorischen Nettomiete von € 600,– pro Einheit ergibt sich ein Jahresertrag von rund € 43.200,–, was einer Rendite von etwa 3,32 % entspricht.

Je nach Geschäftskonzept ist auch eine höhere Rendite erzielbar, da die Wohnungen derzeit überwiegend für befristete Aufenthalte von mehreren Wochen bis hin zu einigen Monaten – meist im Zusammenhang mit beruflicher Tätigkeit – vermietet werden.

Die Wohnungen können auf Wunsch bestandsfrei übergeben werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <750m Universität <1.500m Höhere Schule <1.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <500m

## Sonstige

Bank <250m Geldautomat <250m Post <250m Polizei <1.250m

#### Verkehr

Bus <250m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <3.000m Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap