

## CITY STARTER | 2-Zimmer Wohnung Lehen



**Objektnummer: 523/1195**  
**Eine Immobilie von Realwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1914
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	189.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.857,14 €
Betriebskosten:	166,74 €
USt.:	16,67 €
Provisionsangabe:	

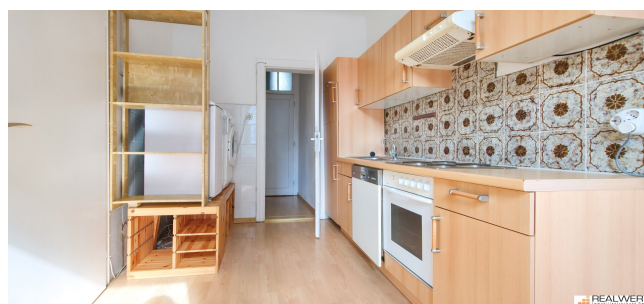
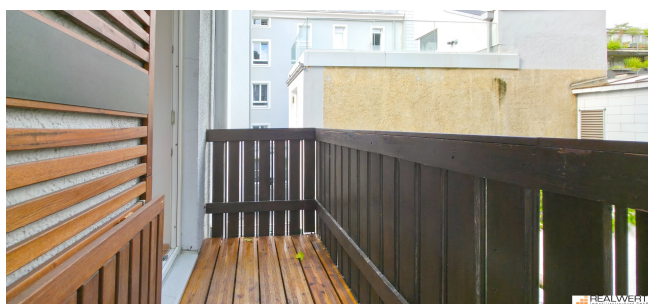
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

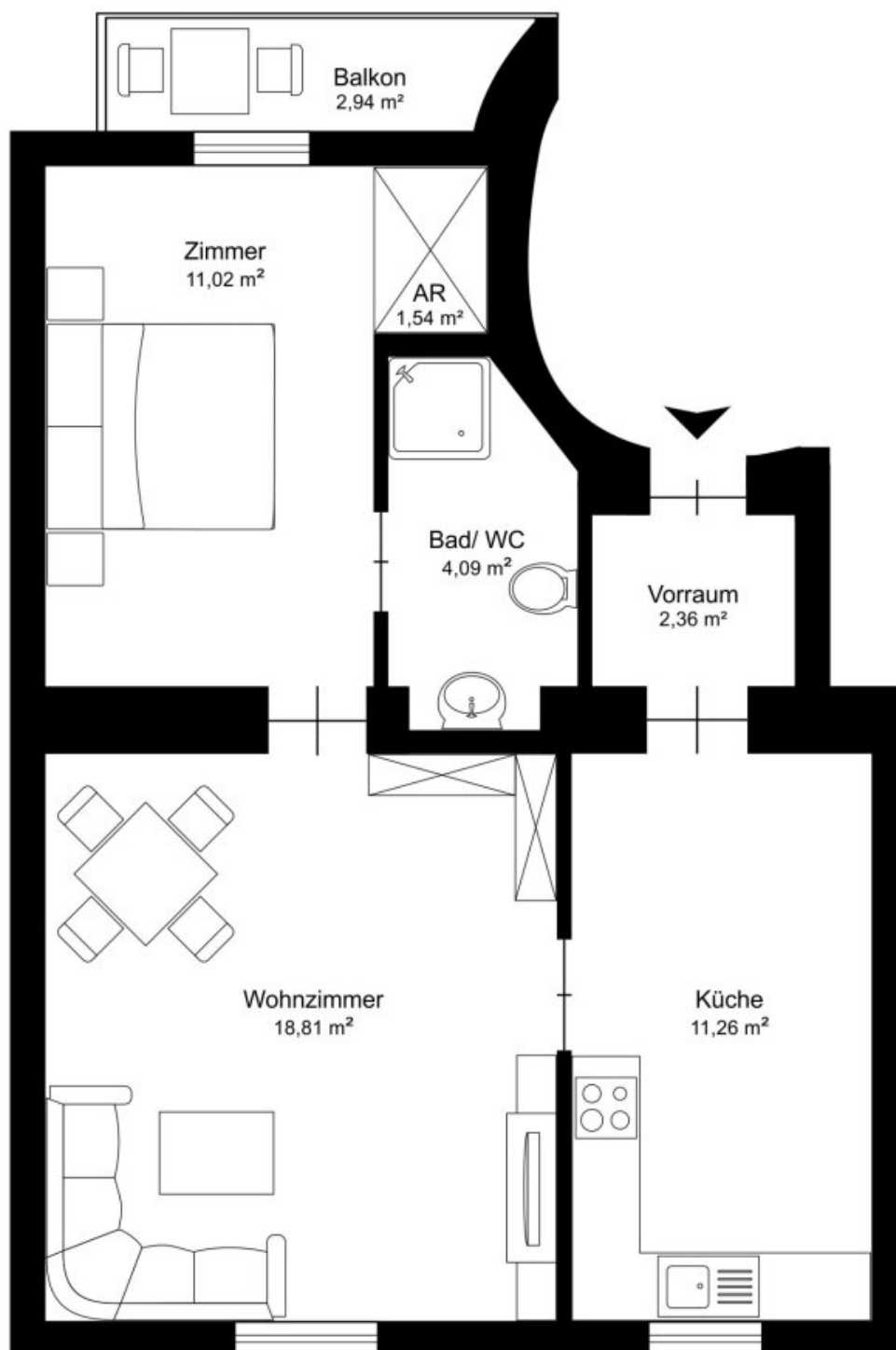


**Thomas Lainer**

Realwert- Immobilientreuhand GmbH  
Dr.-Adolf-Altmann-Str. 17  
5020 Salzburg









## Objektbeschreibung

### CITY STARTER - LEHEN

#### Kleine 2-Zimmer Wohnung mit Balkon

##### Lage

Die Wohnung befindet sich in der Gaswerkasse im Stadtteil Salzburg–Lehen, in unmittelbarer Nähe zum Landeskrankenhaus Salzburg. Die Altstadt ist nur rund 2,0 km entfernt und mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln rasch erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in Gehdistanz. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch mehrere Buslinien entlang der Gaswerkasse und der nahegelegenen Ignaz-Harrer-Straße gewährleistet. Der Autobahnanschluss Salzburg West ist ca. 3,0 km entfernt und sorgt für eine schnelle regionale und überregionale Erreichbarkeit.

##### Beschreibung Gebäude allgemein

Das Wohngebäude wurde gemäß Energieausweis ursprünglich im Jahre 1914 errichtet und verfügt über vier Vollgeschoße. Es ist unterkellert. Das Haus weist augenscheinlich einen guten, jedoch dem Alter entsprechenden Erhaltungsstand auf und wird zuverlässig verwaltet. Vor dem Objekt befinden sich 1-2 allgemeine Parkplätze. Aufgrund des Baujahres des Hauses fällt das Objekt in den Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes MRG und sind die Bestimmungen zur Mietzinsbildung zu beachten.

##### Beschreibung Wohnung

Die verkaufsgegenständliche Wohnung liegt im ersten Obergeschoß des Objektes und ist nach Nord-Osten ausgerichtet. Die Einheit ist als 2-Zimmer Wohnung konfiguriert und hat eine gesamte Wohnfläche von gut 49 m<sup>2</sup>. In der Wohnung sind, mit Ausnahme des Badezimmers, Laminatböden verlegt.

Die Küche ist direkt vom Vorraum aus begehbar, funktional eingerichtet und verfügt über einen Herd mit 4-Platten Kochfeld und Backrohr, einen Dunstabzug sowie einen Geschirrspüler. Die Wasseraufbereitung in der gesamten Wohnung wird durch eine Gastherme hergestellt, welche sich im Badezimmer befindet.

Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken, einem WC und einer Badewanne ausgestattet.

Die Beheizung der Wohnung geschieht über eine Gas-Etagenheizung, welche sich im Wohnzimmer befindet.

Die Wohnung verfügt zusätzlich noch über einen Raum im Keller und einen separaten Lagerraum im Dachgeschoß. Für beide Räumlichkeiten liegen schriftliche Benützungsvereinbarungen vor.

## **Zustand**

Der optische Eindruck der Wohnung ist als gepflegt, jedoch größtenteils dem Alter entsprechend zu beschreiben. Alle Einrichtungen sind soweit funktionstüchtig, größtenteils jedoch nicht mehr zeitgemäß, sodass das Objekt als renovierungsbedürftig einzustufen ist. Die Wohnung verfügt über einen FI-Schutzschalter; ein Elektroprüfprotokoll liegt jedoch nicht vor.

## **Fazit**

- + gut eingeteilte 2-Zimmer Wohnung
- + gute Stadtlage mit perfekter Infrastruktur
- + optimale Verkehrsanbindung in alle Richtungen
- + sofort verfügbar
- Sanierungsbedarf vorhanden

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.