

Garconnieré in zentraler Stadtlage



Wohn-/Ess-/Schlafraum

Objektnummer: 549/686

Eine Immobilie von Trießnig & Schrotter

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fanny-von-Lehnert-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	26,85 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,70
Kaufpreis:	110.000,00 €
Betriebskosten:	125,00 €
Heizkosten:	95,00 €
Sonstige Kosten:	55,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Franz Schrotter

Trißnig & Schrotter OG
Itzlinger Hauptstrasse 91
5020 Salzburg





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt in der Fanny-von-Lehnert-Straße 2 eine befristet vermietete 1-Zimmer-Wohnung.

Die zentrale Stadtlage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus. Haltestellen mehrerer Stadtbuslinien befinden sich in direkt vor dem Gebäude. Das gemischte Wohn- und Geschäftshaus liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum neu errichteten Landesdienstleistungszentrum. Die Innenstadt oder der Salzburger Hauptbahnhof sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Die Wohnung weist eine Nutzfläche von knapp 27 m² auf und befindet sich im 3. Wohnstock eines im Jahr 1974 errichteten größeren Wohnhauses. Mehrere Personenlifte sind vorhanden.

Die Wohnung unterteilt sich in Vorraum, Badezimmer mit Wanne, Handwaschbecken und Toilette, Wohn-/Ess-/Schlafzimmer mit Kochnische und Ausgang zur westlich gelegenen Loggia.

Raumwärme und Warmwasser werden über das Fernwärmenetz der Salzburg AG geliefert.

Den Hausbewohnern stehen unter anderem Fahrradräume, eine Waschküche und Trockenräume zur Verfügung.

Die monatliche Betriebs- und Heizkostenvorschreibung für das Jahr 2025 beträgt EUR 220,-. Die monatliche Rücklagenzuführung beträgt EUR 25,-. Die monatlichen Ausgaben für ein Darlehen betragen EUR 30,-.

Das Rücklagenguthaben beträgt per 31.12.2024 EUR 1.082.090,-.

Die Wohnung ist auf 3 Jahre befristet vermietet. Der Mietvertrag endet am **31. März 2027**. Der Nettomietzins beträgt laut Mietvertrag EUR 350,66 zzgl. Betriebs- und Heizkosten.

Wichtiger Hinweis für Käufer:

Bis 30. Juni 2026 gilt eine temporäre Befreiung der Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,- pro Person. Somit ist bei dieser Wohnung eine Ersparnis von bis zu EUR 2.530,- pro Person möglich. Zu beachten ist, dass die Begünstigung nur dann gewährt wird, wenn der Erwerb nachweislich zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses (Hauptwohnsitz) dient.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <4.000m

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.