# Kompakte City-Wohnung in Elisabeth Vorstadt - Top Vermietbarkeit!



Objektnummer: 506/1609

Eine Immobilie von A. Pilz Immobilien und Bauträger GmbH



## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr:

Wohnfläche: Zimmer: Bäder:

WC: Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten: Infos zu Preis:

Rücklage ab 1.1.2026 € 1,13/qm

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 5020 Salzburg

1971 22,26 m<sup>2</sup>

1 1 1

C 54,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,28

129.000,00 € 110,00 €

35,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**

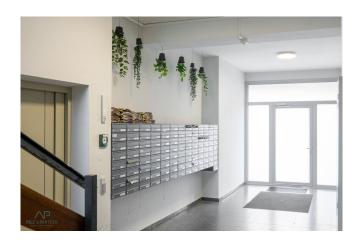


#### **Manfred Holzer**

A. Pilz Immobilien und Bauträger GmbH









## **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf steht eine gepflegte Garçonnière im 4. Obergeschoss eines modernisierten Mehrparteienhauses in der Ferdinand-Porsche-Straße, Salzburg. Das Gebäude befindet sich in sehr gutem Zustand mit erneuerter Fassade, neuen Elektroinstallationen, moderner LED-Beleuchtung und zwei Aufzügen. Im Erdgeschoss befinden sich Nahversorger und Dienstleister (Autovermietung Hertz, Café, Friseur, Supermarkt).

Die Wohnung umfasst rund 23 m² Wohnfläche, verfügt über einen kleinen Balkon mit schönem Ausblick und ist einfach, aber gepflegt ausgestattet. Derzeit befristet vermietet, voraussichtlich ab Jahresende bestandsfrei.

Zentrale Lage in der Elisabeth-Vorstadt, nur eine Gehminute vom Hauptbahnhof mit Anschluss an S-Bahn, Lokalbahn, Bus und O-Bus. Hervorragende Nahversorgung und kurze Wege zur Innenstadt (Mirabellplatz, Linzergasse in ca. 10 Minuten). Sehr gute Radwegeanbindung und laufende Aufwertung des Bahnhofsviertels durch neue Stadtentwicklungsprojekte wie das LDZ. (modernstes Verwaltungsgebäude Österreichs)

#### Einige Eckdaten für Anleger:

Wohnfläche: ca. 23 m²

Nettomiete: € 285 / Monat/inkl. 10% Mwst.

• Jahresnettomiete: € 3.420/ inkl. 10% Mwst.

• Kaufpreis: € 129.000,00

Wohnungseigentum in Begründung (voraussichtlich ab 1.1.2026)

Künftige Rücklage: ca. € 1,13 / m²

#### Modernisiertes Anlageobjekt mit stabiler Nachfrage und sehr guter Vermietbarkeit!

Auf Ihre Anfrage erhalten Sie unmittelbar und ohne Wartezeit ein Exposé mit weiteren Fotos, Plan und allen Detailinformationen zugesandt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.





### 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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

