

**Rohdiamant mit Grünblick – hier steckt Potenzial drin!**



Aussicht in ruhige Grünanlagen

**Objektnummer: 909**

**Eine Immobilie von VISTE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haunspurgstraße 88
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1963
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Nutzfläche:	25,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	129.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.025,32 €
Betriebskosten:	124,25 €
Heizkosten:	35,36 €
USt.:	19,50 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

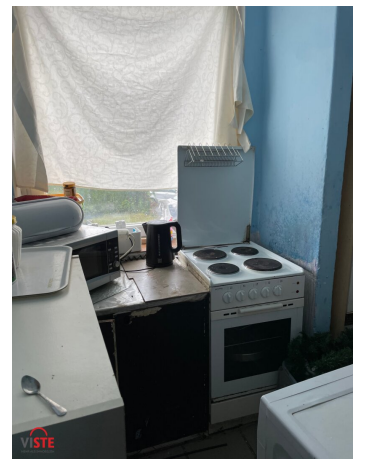
Warmwasser über Elektroboiler. Betriebskosten inkl. Heizkosten.

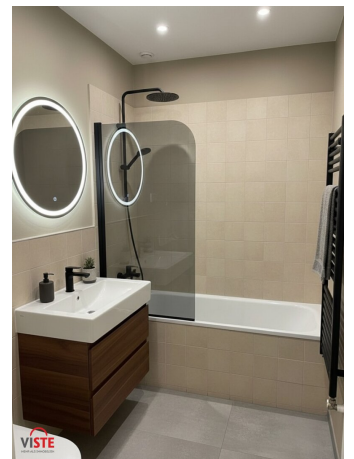
### Provisionsangabe:

4.644,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









# Objektbeschreibung

## Anlageobjekt mit laufenden Einnahmen und Entwicklungspotenzial

Sie suchen keine perfekte Wohnung, sondern eine echte Gelegenheit? Dann sind Sie hier genau richtig.

Diese Garçonnière präsentiert sich aktuell in einem einfachen, gelebten Zustand – bietet jedoch genau dadurch spannendes Potenzial für zukünftige Wertsteigerung. Mit entsprechender Modernisierung kann hier langfristig ein attraktives Investment entstehen.

### Die wichtigsten Eckdaten im Überblick:

- Ruhige Lage im Norden von Salzburg, nur wenige Schritte zur Salzach
- Sehr gute Verkehrsanbindung – Bus und Bahn bequem erreichbar
- Angenehmer Grünblick mit viel Ruhe
- Separate, praktische Küche
- Badezimmer mit funktionaler Ausstattung
- Elektrik mit vorhandenem FI-Schalter (derzeit außer Betrieb – Überprüfung erforderlich)

Die Wohnung ist aktuell **unbefristet vermietet**, die monatliche Miete inkl. Betriebskosten beträgt **€ 600,-** und wird vom Sozialamt übernommen. Ein Erwerb ist daher derzeit **ausschließlich als Anlageobjekt** möglich.

### Aktueller Hinweis zur Bestandssituation:

Im Zuge der laufenden Räumungsklage wurde mittlerweile ein Verhandlungstermin angesetzt. Die Mieterin wird durch eine Erwachsenenvertretung unterstützt, zudem wird aktuell an einer einvernehmlichen Lösung sowie an einer alternativen Wohnmöglichkeit gearbeitet.

Die Wohnung wird **im derzeitigen Zustand übernommen**, wobei sich daraus folgende

Perspektiven ergeben:

- **Bei erfolgreicher Räumung** ist von einer bestandsfreien Übergabe auszugehen.
- **Sollte keine Räumung erfolgen**, bleibt das bestehende Mietverhältnis aufrecht.

Diese Gegebenheiten bieten sowohl Chancen als auch unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten und sollten in die persönliche Entscheidungsfindung miteinbezogen werden.

### **Einschätzung:**

Diese Immobilie richtet sich klar an Anleger mit Weitblick. Kurzfristig profitieren Sie von gesicherten Mieteinnahmen, mittelfristig eröffnet sich durch Sanierung und Neuvermietung deutliches Wertsteigerungspotenzial.

### **Wichtiger Hinweis:**

Besichtigungen sind aktuell nur eingeschränkt möglich. Für einen ersten Eindruck steht eine Online-Besichtigung zur Verfügung. Vor-Ort-Termine können ausschließlich bei konkretem Kaufinteresse organisiert werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <75m

Apotheke <425m

Klinik <1.175m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <150m

Universität <325m

Höhere Schule <1.175m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <650m

**Sonstige**

Bank <450m

Geldautomat <450m

Post <575m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <150m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <1.200m

Flughafen <3.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap