

**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 €
Infos zu Preis:	

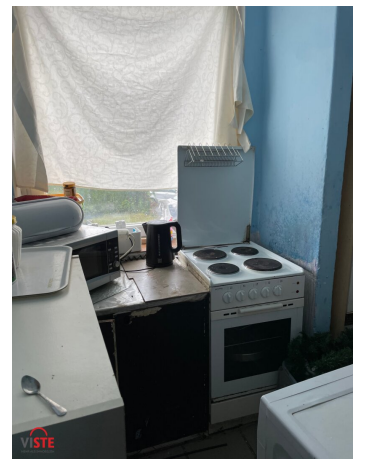
Warmwasser über Elektroboiler. Betriebskosten inkl. Heizkosten.

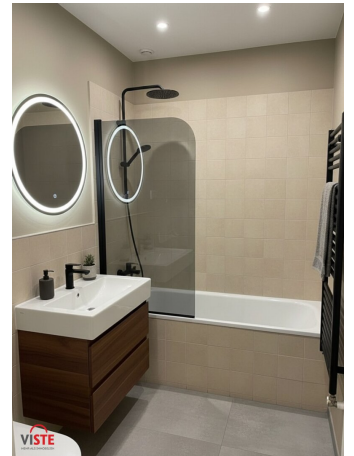
### Provisionsangabe:

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.

Der Eigentümer hat bereits eine Räumungsklage eingebracht und übernimmt sämtliche damit verbundenen Kosten. Mit einer möglichen freien Verfügbarkeit der Wohnung ist **voraussichtlich ab September 2026** zu rechnen.

### 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