

"Potential" - JOSEFIAU: Garconniere mit Balkon im Süden der Stadt Salzburg



Ansicht _Balkon

Objektnummer: 7230/565
Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1969
Wohnfläche:	30,21 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	171.000,00 €
Betriebskosten:	81,84 €
Heizkosten:	51,91 €
USt.:	18,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

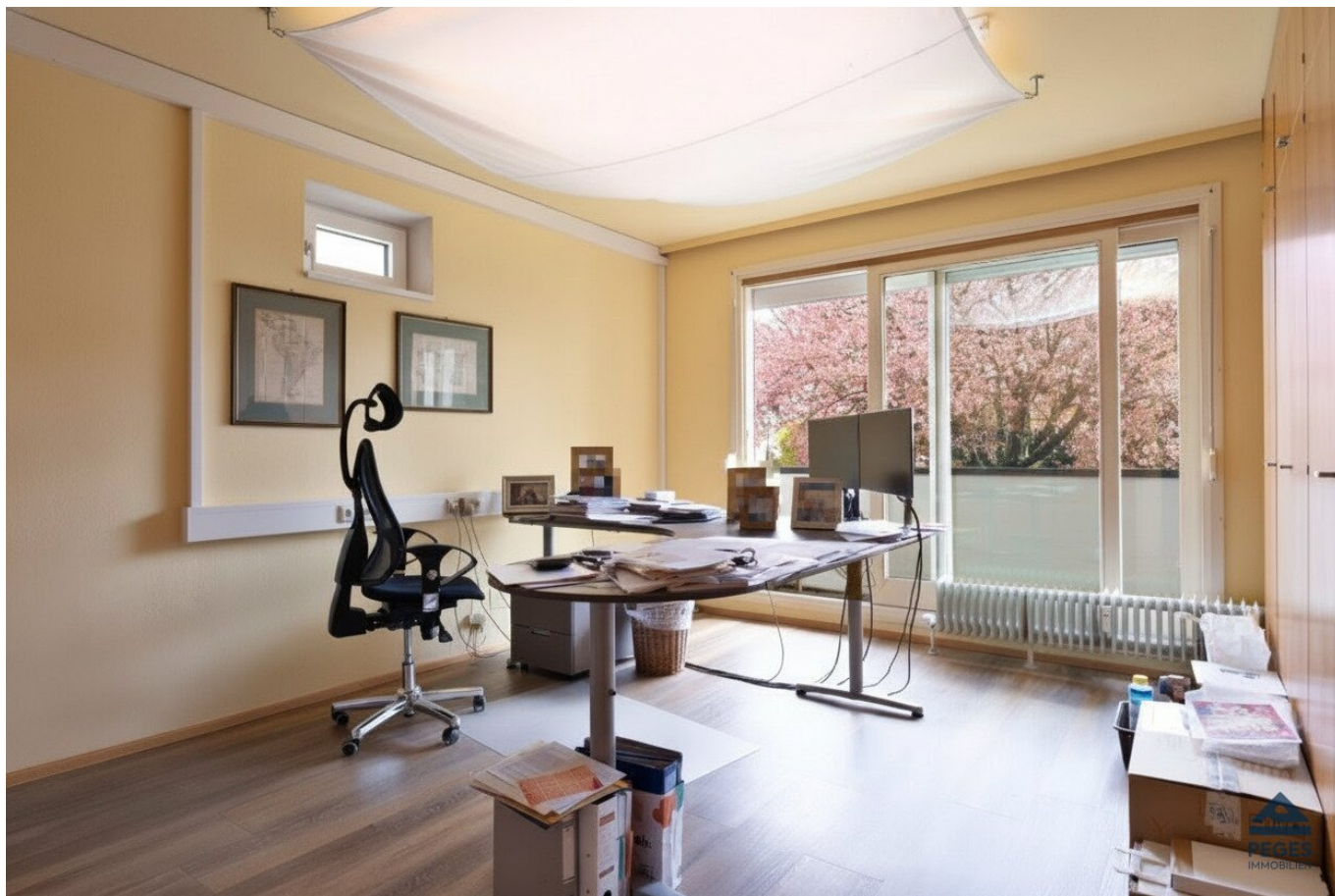
Ihr Ansprechpartner

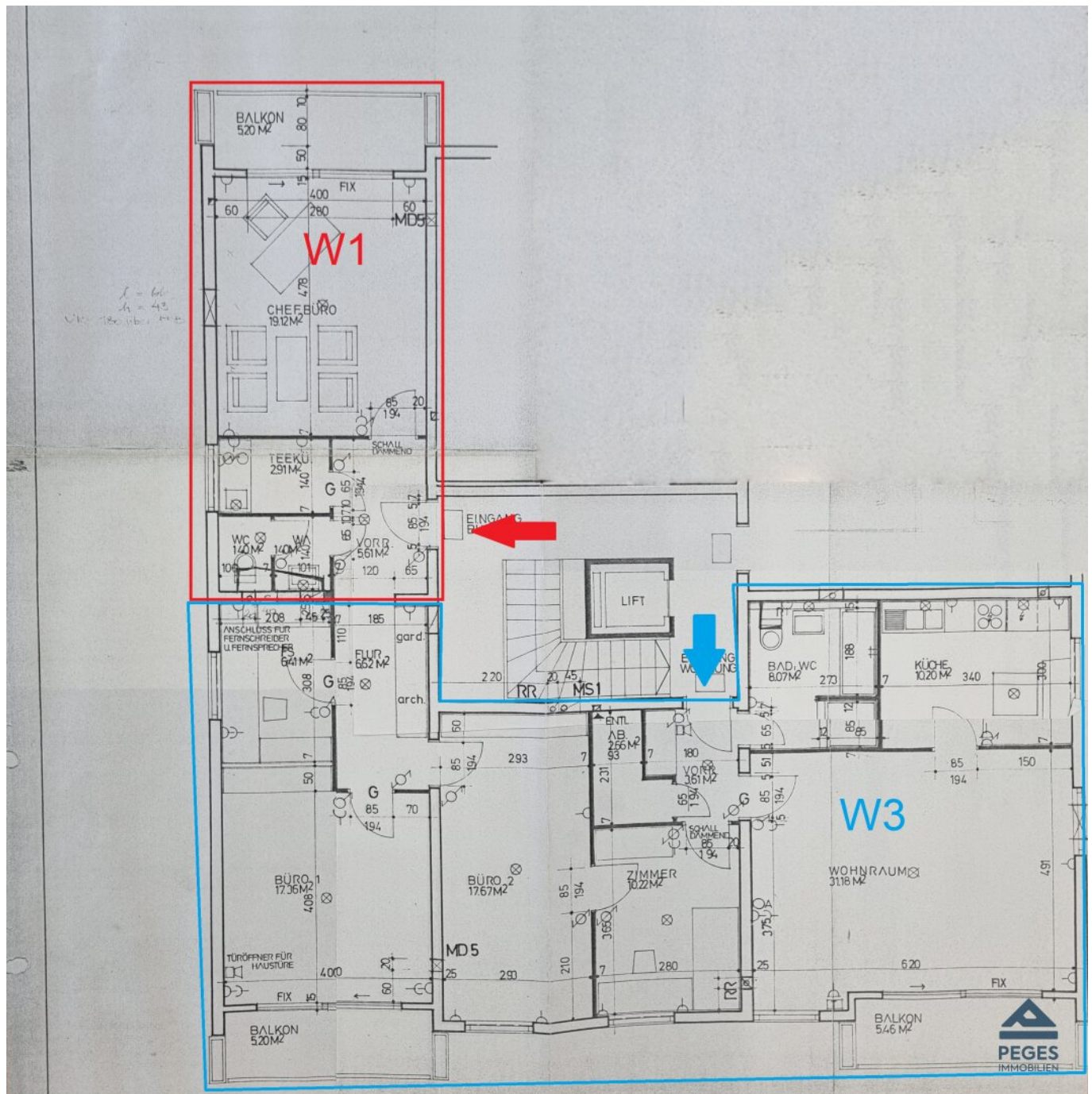


Michael Penninger, MSc.

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Itzlinger Hauptstraße 57
5020 Salzburg

T +43 662 458 758





Objektbeschreibung

Die gegenständliche Wohneinheit - **Garconniere** mit einer **Wohnfläche von 30,21 m²** zuzüglich **Balkon mit 5,20 m²** befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrparteienhaus mit dzt. insgesamt 4 Wohneinheiten (bzw. 7 WE da teils zusammengelegt) im Süden Salzburgs, Josefauf. Gemäß den Unterlagen wurde das Wohnhaus im Jahr 1971 fertiggestellt. Die Wohnung ist im **1. Obergeschoß (mit Lift)** gelegen und verfügt über **Stauraum im Keller-/Erdgeschoß** bzw. **Stellplatz in der Doppelgarage** im Ausmaß von **ca. 16,60 m²**.

Die Wohnung (W1) ist aktuell mit einer weiteren Wohnung (W3) zusammengelegt (zuletzt als Büro genutzt) und kann nun auch einzeln als **Garconniere** erworben werden (-es sind zwei separate Eingänge für die beiden Einheiten vorhanden) - die Trennung innen (Mauer) ist noch notwendig. Aufgrund der **guten Größe und Aufteilung steckt viel Potential mit nachhaltiger Vermietungsperspektive** oder auch **zur Eigennutzung in der Wohnung**. Zudem bietet die Wohnung eine angenehm ruhige Wohnumgebung und ist aufgrund der Situierung mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung in die Innenstadt sowie der Nähe zur Shopping Arena auch als **zentral und mit sehr guter Infrastruktur** zu beschreiben.

Bisher wurde die Wohneinheit als Büro genutzt und ist dementsprechend gestaltet. Für die Nutzung als Wohnung sind daher Adaptierungsmaßnahmen erforderlich, Anschlussmöglichkeiten für Bad und Küche sind vorhanden.

dzt. Raumeinteilung: Vorraum/Flur, Teeküche, WC-Anlage, Wohnraum, Balkon; Kellerabteil (-Raum), 1 Garage (zusammengelegt)

Es sind zwei Garagen B5 und B6 (verbunden - zusammengelegt) im Ausmaß von jeweils **ca. 16,60 m²** vorhanden und ist **eine Garage (B5)** der Wohnung fix zugeordnet (-noch nicht im Kaufpreis inkludiert: **€ 27.500,-/ Garage**).

Zudem sind noch **weitere Stellplatzmöglichkeiten** direkt davor gegeben.

Das Objekt wird über eine **Gebäudezentralheizung** mit Wärme versorgt, die **Warmwasserbereitung** erfolgt ebenfalls zentral. Die TV- und Internet-Versorgung erfolgt über die Salzburg AG.

Die Wohnung verfügt über einen FI-Schutzschalter und wurde bereits entsprechend elektrisch saniert.

Eine Waschküche samt Trockenraum etc. stehen den Hausbewohnern zur Nutzung zur Verfügung.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Für weitere Informationen und Details stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Flughafen <5.500m

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.