

**Charmante & liebevoll sanierte Garçonne - langfristig
vermietet**



Objektnummer: 1829/56

Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1955
Wohnfläche:	22,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	62,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,33
Kaufpreis:	145.000,00 €
Betriebskosten:	108,18 €
Provisionsangabe:	

5.220,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

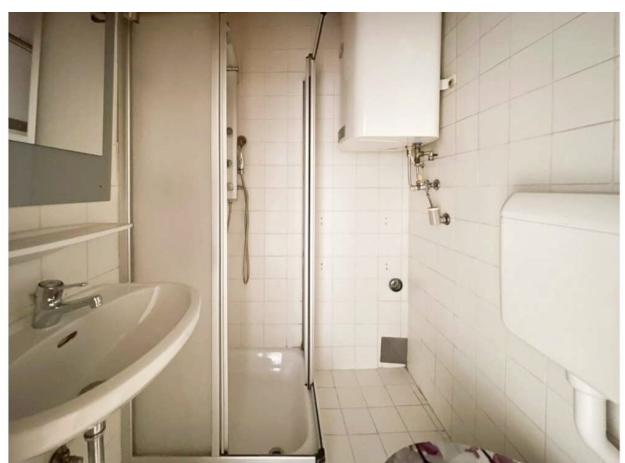


Konzessionierter Immobilienmakler Niklas Wetzl

EM Invest & Trading GmbH
Dr. Franz Rehrl Platz 4, Top 55
5020 Salzburg

T +43 (0)676 6452727

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



WOHN-SCHLAFZIM.
15.40 m²
DIELENBODEN

VORR. **BAD** **KOCHZ.**

Objektbeschreibung

Willkommen in einer Wohnung, die trotz kompakter Größe ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl vermittelt. Diese helle Garçonne mit ca. 22 m² wurde 2023 umfassend saniert und strahlt heute eine warme, moderne und einladende Atmosphäre aus. Sie vereint Komfort, Funktionalität und eine hervorragende Vermietbarkeit – ein ideales Objekt für Anleger und all jene, die Wert auf solide Rendite legen.

Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Der freundlich gestaltete Wohnraum beeindruckt mit seinen neuen, hochwertigen Böden und der klaren, lichtdurchfluteten Gestaltung. Die großen Fenster schaffen ein angenehmes Raumgefühl und laden förmlich dazu ein, diesen Platz als persönlichen Rückzugsort zu nutzen.

Die harmonische Farbgebung und die frische Sanierung vermitteln ein Gefühl von Leichtigkeit und Modernität. Eine kompakte Küchenzeile bietet alles, was man für das tägliche Kochen benötigt, und fügt sich formschön in den Raum ein. Durch die intelligente Platznutzung bleibt ausreichend Wohnfläche für Schlafen, Wohnen und Arbeiten. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet – mit Dusche, Waschbecken und WC. Es bietet eine solide Basis und kann jederzeit nach eigenen Vorstellungen modernisiert werden.

Perfekt für Anleger – langfristig vermietet

Die Wohnung ist bis 30.11.2026 vermietet und bietet damit bereits jetzt einen sicheren, laufenden Mietertrag.

Aktuelle Mietkonditionen:

- Nettomietzins: € 529,59 / Monat
- Mietertrag laufend und verlässlich
- Vollvermietet – keine Leerstandsrisiken
- Indexanpassung ab 01.01.2026: € 21

Diese Konstellation macht das Objekt besonders attraktiv für Anleger, die eine sofortige

Rendite ohne zusätzlichen Aufwand suchen.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- ca. 22 m² Wohnfläche
- Sanierung 2023
- Lichtdurchfluteter Wohn-/Schlafraum
- Praktische Küchenzeile
- Funktionales Badezimmer mit
- Dusche & WC
- Lift im Haus
- Langfristig vermietet bis 30.11.2026
- Nettomiete € 529,59 monatlich
- Sehr gute Vermietbarkeit & solide Kapitalanlage

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap