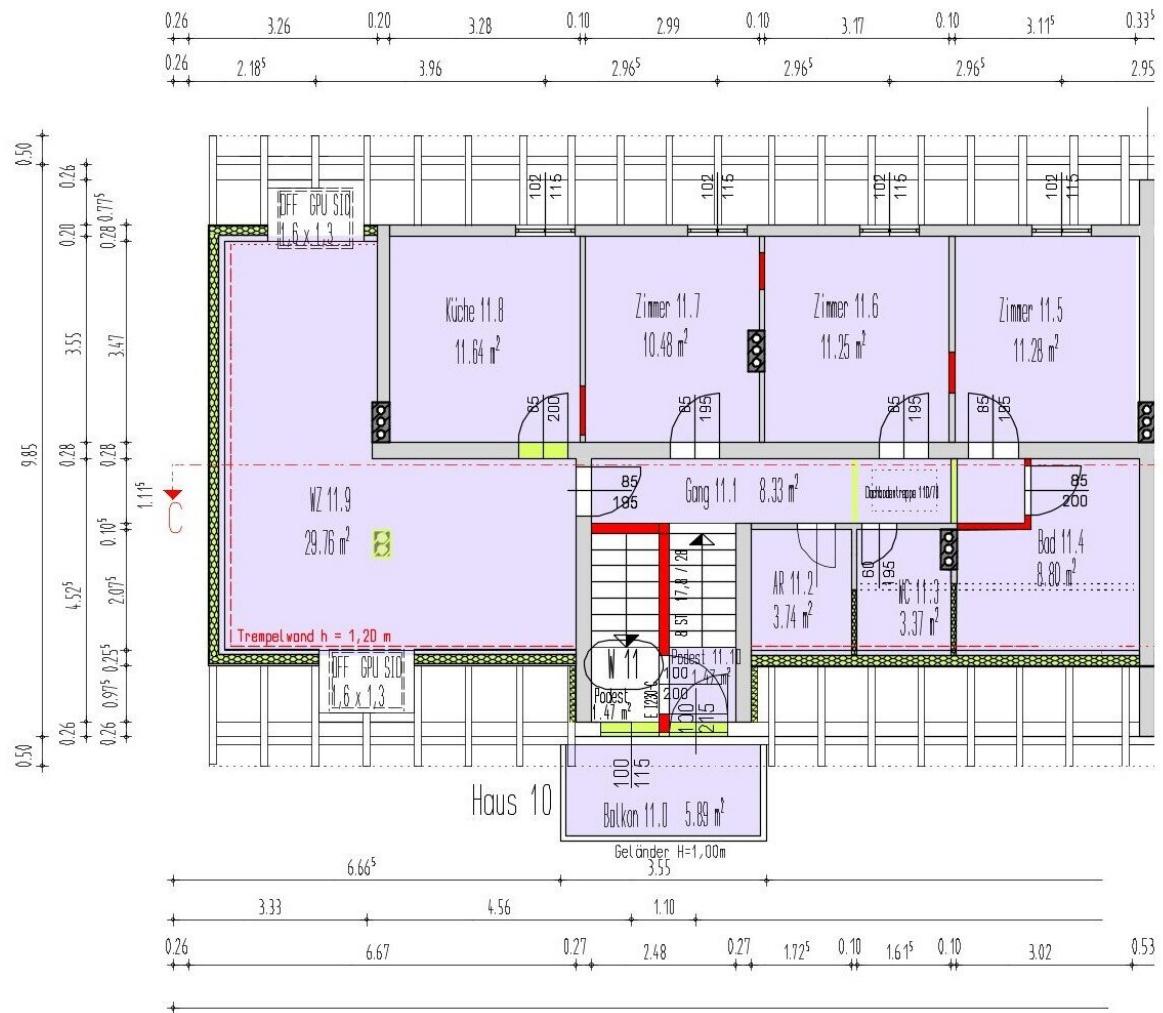


**Rohdachboden mit neuem Balkon zum Spitzenpreis -  
provisionsfrei auf [www.riedersbach.com](http://www.riedersbach.com)**



**Objektnummer: 2014092131**

**Eine Immobilie von Hausgemeinschaft Pflegergasse**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5113 Sankt Georgen bei Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.287,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

### Wohnungsverkäufer Provisionsfrei

Hausgemeinschaft Pflegergasse  
Oberfranking 7/B/6  
5131 Franking

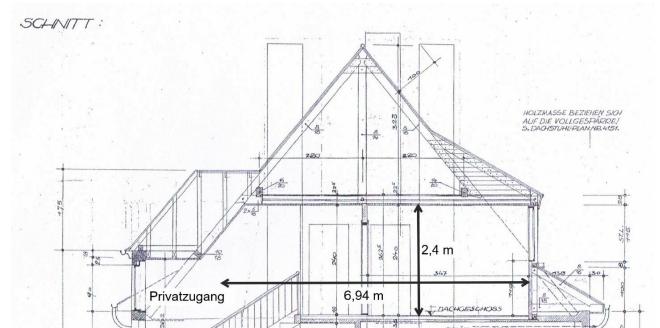
T +436645665571

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

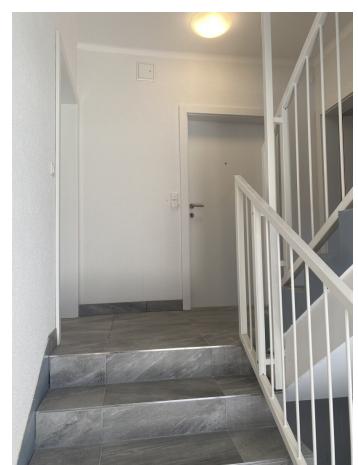
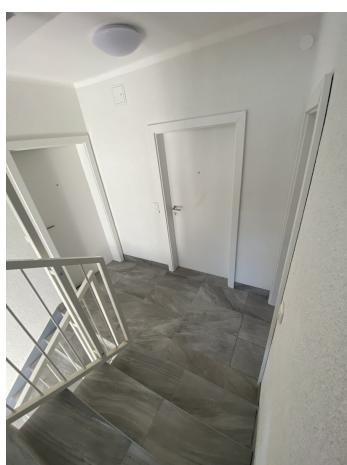
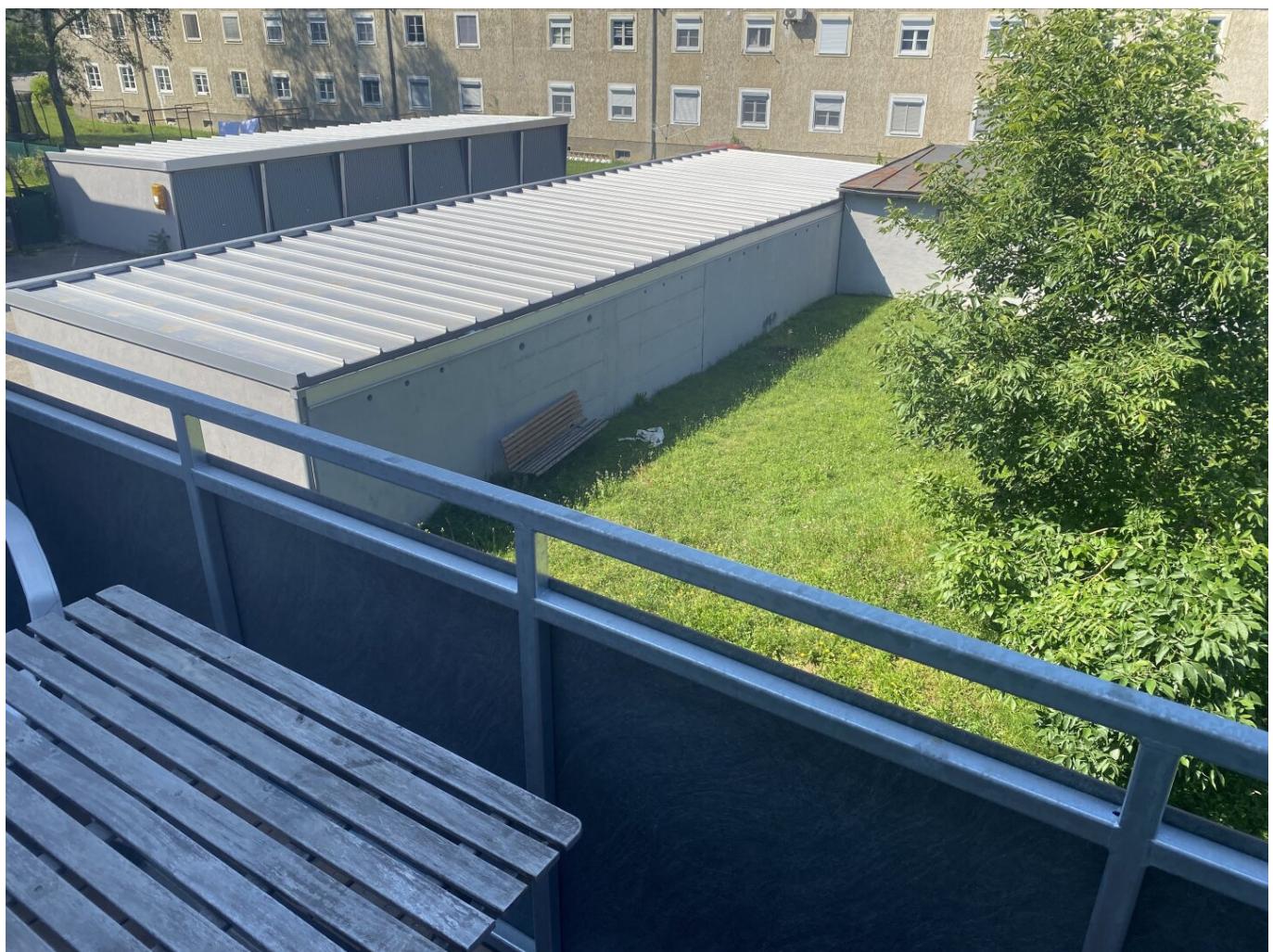
















## **Objektbeschreibung**

**Andere günstige Wohnungen mit Garten werden ebenfalls angeboten. Vollständiges Angebot auf [www.riedersbach.com](http://www.riedersbach.com)**

**Dachgeschoß zum selbst Sanieren in Riedersbach 8 an der Salzburger Landesgrenze.**

Chance auf leistbares Eigentum für Bauherren und Handwerker im Innviertel!

Ein Wohnhaus aus den 1950er Jahren mit nur 4 weiteren Parteien im Stiegenhaus wurde 2024 saniert und ein großzügiges Dachgeschoss gelangt zum Verkauf.

Das Haus wurde vom Verkäufer wärmeisoliert, dreifachverglaste Fenster wurden eingebaut, alle Leitungen bis zur Wohnung wurden neu hergestellt. Die Parkplätze werden noch errichtet und können extra erworben werden, ebenso stehen Garagen zum Verkauf. Eine neue Wohnungseingangstüre wird eingebaut, die Treppe in den Privatgarten wird vom Verkäufer hergestellt.

**Der sonstige Ausbau des Dachgeschoßes (Gaupen, Dachfenster, Isolierung, Innenausbau) erfolgt durch den Käufer.** Teilweise wurden die Wohnräume bereits vor längerem ausgebaut, teilweise sind sie als Rohdachboden vorhanden. Die Fenster im Dachgeschoss müssen vom Käufer selber getauscht werden.

Bauherren oder Handwerker können hier günstig eine Wohnung für sich sanieren. Investoren sichern sich als Vermieter hohe Abschreibungen und sparen 20% der Sanierungskosten durch Abzug der Vorsteuer. Wir machen gerne eine Erstberatung zu Steuerfragen.

**Flexible Grundrisse für Paare und Familien auf [www.riedersbach.com](http://www.riedersbach.com)**

Das Dachgeschoß bietet drei bis vier Zimmer, Küche mit Esstisch, einen großzügigen Wohnsalon, einen Balkon mit Morgensonne und jede Menge Nebenflächen (Abstellraum, Waschküche, großes Kellerabteil, Dachboden).

Die beigefügten Grundrisse wurden baugenehmigt und werden parifiziert verkauft. Teilweise sind die Grundrisse im Bestand vorhanden. Sie können diese aber jederzeit selbst abändern. Durch die vorhandenen Zwischenmauern in Leichtbauweise sind Änderungen technisch einfach möglich.

Günstige regionale Handwerker werden auf Wunsch gratis vermittelt.

Eine Art Schrebergarten kann zu dieser Wohnung dazu erworben werden, ebenso Garagen

und Parkplätze.

### **Leistbare Grünruhelage eine halbe Stunde nördlich von Salzburg**

St. Pantaleon liegt knapp nach der Salzburger Landesgrenze im Innviertel und ist genau 30 Minuten vom Stadtzentrum von Salzburg entfernt. Mit der Lokalbahn sind es 41 Minuten ohne Umsteigen.

Gastronomie, Kindergarten und Volksschule, Lokalbahnanschluss - alles ist fußläufig erreichbar. Apotheke, Fachärzte, Metzgerei, Bäcker, großer Supermarkt sind im Nachbarort Ostermiething zB mit dem Fahrrad in 9 Minuten erreichbar.

Das Wohnviertel Riedersbach wird in naher Zukunft durch mehrere Sanierungen einen deutlichen Aufschwung erfahren. Kaufen Sie direkt vom Eigentümer, solange die Preise noch günstig sind und nicht dort, wo die Preise schon kaum mehr leistbar sind.

Diese Immobilie liegt deutlich von der Landesstraße entfernt und ist daher sehr ruhig.

### **Dieses Angebot ist freibleibend.**

Derzeit gültige Finanzierungsregeln in Österreich für diese Wohnung (ohne Sanierungskosten):

1. Mindestens 20 Prozent Eigenkapital (=29.600 EUR)
2. Monatsrate maximal 40 Prozent des Haushaltseinkommens