

**Lehen: Leistbare 2-ZimmerWohnung mit Balkon „Viel Raum für wenig Geld“!**



**Objektnummer: 8206/163**

**Eine Immobilie von Promegger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	39,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	168.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,94 €
<b>Heizkosten:</b>	40,70 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	87,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

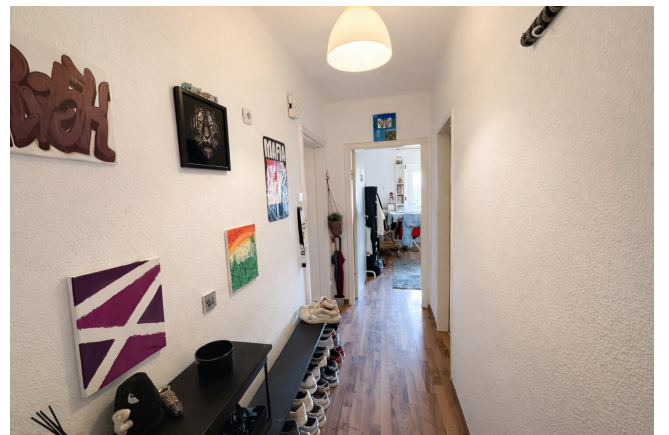
## Ihr Ansprechpartner

### **Bruno Ferner**

Promegger Immobilien  
Siezenheimer Straße 39a  
5020 Salzburg

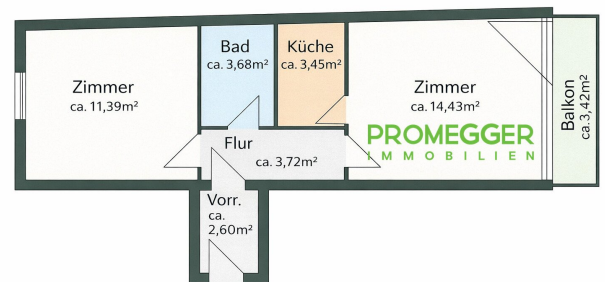
T 0664 751 45 977

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









## Objektbeschreibung

Eigennutzer bekommen mit dem Kauf dieser 2-Zimmer Wohnung viel Raum für wenig Geld.

Die Wohnung ist in die Siebenstätter Strasse hin ausgerichtet, sie liegt im 3. Stock mit Lift, ist hell und sehr gut aufgeteilt.

Die Wohnung ist derzeit noch bis Ende Juni 2026 - also noch rund 2 Monate – vermietet. Somit rückt der Traum von den eigenen 4-Wänden in greifbare Nähe.

Im Überblick:

- 2-Zimmer Wohnung mit Balkon
- 3. Stock, Lift
- zentrale Lage
- Mietvertrag endet mit 31. Juli 2026
- derzeitige Mieteinnahme € 526,20 netto; Jährliche Miete € 6314,40 p. a.
- Rücklagenstand per 31. 12. 2024: € 104.915,64

Interessant an der Liegenschaft ist auch, dass durch Werbetafeln an der Fassade Einnahmen für die Hausgemeinschaft von derzeit rund € 6000,- lukriert werden. Dies reduziert die monatlichen Kosten für Reparaturen.

Unsere Meinung: Durch die Nähe zum Bahnhof, zur Salzach oder mit dem Rad entlang der Altstadt ist diese 2-Zimmer Wohnung eine gute Gelegenheit, zum erschwinglichen Preis zu einer zentralen und bestens angebotenen 2-Zimmer-Wohnung zu kommen