

Lehen: Zentrale 2-Zimmer Wohnung mit Balkon „Starke Anlage. Klare Zahlen. Rendite, die aufgeht.“



Objektnummer: 8206/165

Eine Immobilie von Promegger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

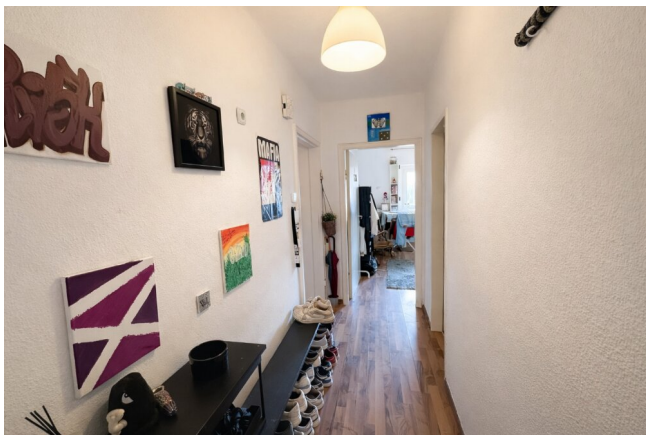
Bruno Ferner

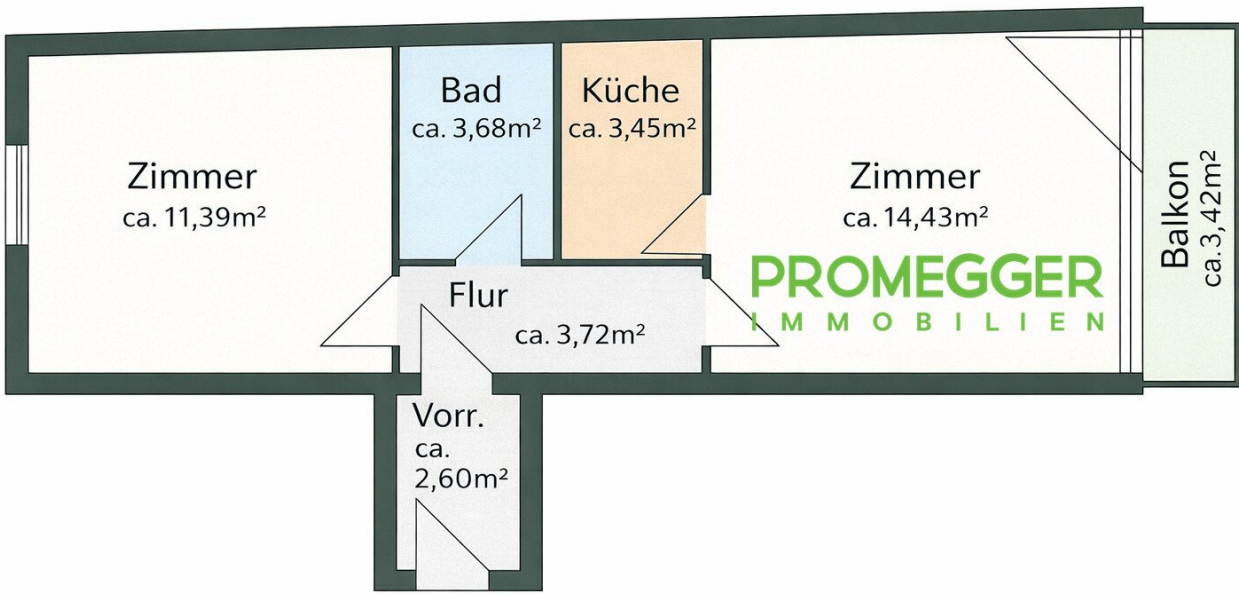
Promegger Immobilien
Siezenheimer Straße 39a
5020 Salzburg

T 0664 751 45 977

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







Objektbeschreibung

Die Wohnung ist noch 2 Monate, bis 31. Juli 2026 befristet vermietet. Der derzeitige Mieter würde auch gerne verlängern - wenn dies möglich ist. Dadurch wäre auch der Mieter schon gefunden.

Durch die Lage im 3. Stock mit Lift ist die Wohnung hell. Der gelungene Grundriss dieser 2-Zimmer-Wohnung bietet Platz für flexible Bedürfnisse.

Scharfe Rechner erkennen gleich, dass sich hier eine gute Rendite erwirtschaften lässt. Ob Weitervermietung oder Eigennutzung, alles ist möglich.

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.

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 angebundenen 2-Zimmer-Wohnung mit guter Rendite zu kommen.

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