Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit perfekter Infrastruktur | ITZLING



Objektnummer: 556

Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1954
Wohnfläche:	41,84 m²
Nutzfläche:	41,84 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 144,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,81
Kaufpreis:	197.000,00 €
Betriebskosten:	95,42 €
USt.:	9,54 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Maximilian Lastonersky

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH
Fürbergstraße 42A
5020 Salzburg

T 0662 83310233

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















Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

Salzburg-Itzling zählt zu den gewachsenen, infrastrukturell bestens versorgten Stadtteilen nördlich der Altstadt. Ruhig zum Wohnen und durch die **Nähe zum Bahnhof** sowie zur **Autobahnanbindung Nord** hervorragend angebunden. In dieser gefragten Lage bieten wir eine **gepflegte 2-Zimmer-Wohnung** im **1. Obergeschoss** eines Mehrparteienhauses **zum Kauf** an.

Die Wohnung verfügt über rund **41,84 m² Nutzfläche** und ist klassisch und funktional aufgeteilt: Ein lichtdurchflutetes **Wohn-/Esszimmer** mit gemütlicher Holzdecke bildet den Mittelpunkt, ergänzt durch eine **offene Küche**, ein **ruhiges Schlafzimmer** sowie **Bad mit WC**. Ein Vorraum, ein praktischer **Abstellraum** innerhalb der Wohnung und ein zusätzliches **Kellerabteil** runden das durchdachte Raumkonzept ab. Auch ein eigener **Waschmaschinenanschluss** ist in der Wohnung vorhanden. Die **Ostausrichtung** sorgt für ein freundliches Morgenlicht in den Wohnräumen.

Die Eigentümergemeinschaft investiert laufend in die Substanz der Liegenschaft: Zuletzt wurde 2025 das **Dach saniert**. Hierfür wurde ein Darlehen aufgenommen.

Vermietung

Die Wohnung ist **derzeit vermietet** und erzielt damit von Beginn an einen laufenden **Mietertrag**. Das bestehende Mietverhältnis ist **befristet bis 31.03.2027**. Damit eignet sich das Objekt insbesondere für **Anleger**, die eine bereits vermietete, eingeschwungene Einheit übernehmen möchten. Der monatliche **Nettomietzins** beträgt derzeit **€ 755,13**

Auch die **Infrastruktur** rund um die Werkstättenstraße überzeugt: Schule, Kindergarten, Bäckerei, Supermarkt, Arzt und Apotheke befinden sich allesamt in **fußläufiger Nähe**. Bus und Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Ob als langfristig orientiertes **Anlageobjekt mit bestehendem Mietvertrag** oder als **künftiges Eigenheim** nach Auslaufen der Befristung – diese Wohnung überzeugt durch **Lage, Grundriss und den gepflegten Zustand** von Wohnung und Gebäude.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immo-oberndorfer-fazlali.service.immo/registrieren/de

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <4.500m

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.