

## Anlage oder Startwohnung - Sie entscheiden!



**Objektnummer: 31353**

**Eine Immobilie von ART Immobilien eU**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Wohnfläche:</b>	46,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	51,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,10 €
<b>Heizkosten:</b>	38,14 €
<b>USt.:</b>	21,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Katzlberger**

ART Immobilien eU  
Erzherzog Eugen Straße 14  
5020 Salzburg





## Objektbeschreibung

Wir haben für Sie gefunden: Die perfekte Anlagewohnung oder Startwohnung

**Aufgrund der hervorragenden Vermietbarkeit dieser Wohnung bietet sich diese perfekt als Anlage mit guter Rendite an.**

- 1) Der gute Zustand ermöglicht eine sofortige Vermietung ohne gröbere Sanierungsarbeiten.
- 2) Die Nähe zum Bahnhof und Busbahnhof mit Anschlüssen in alle Stadteile macht die Wohnung besonders für Studenten und Öffnutzer interessant
- 3) Gemeinschaftsparkplatz vorhanden
- 4) Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- 5) Eine sonnige Loggia mit schöner Aussicht und Blick ins Grüne bringt Lebensqualität und wird von Mietern sehr geschätzt

**Gleichzeitig eignet sich die Wohnung aber auch für Eigennutzer**

Vorzüge die Mieter schätzen, schätzen auch Eigentümer. Man kann nicht früh genug anfangen fürs Alter vorzusorgen und was ist da geeigneter als eine Immobilie?

Wird die Wohnung zu klein, hat man mit dem Verkauf das Eigenkapital für eine größere Wohnung. Die Wohnung ist preislich erschwinglich und befindet sich dennoch in einem sehr sauberen gepflegten Haus und Umfeld.

**Raumaufteilung:**

Vom Vorraum aus ist alles zentral begehbar, man gelangt in das Badezimmer, das Schlafzimmer, den Abstellraum und auch in die Wohnküche mit der sonnigen Loggia.

**Zubehör:**

Zusätzlich zum WM Anschluss in der Wohnung steht ein allgemeiner Waschraum sowie ein Fahrradabstellplatz und ein allgemeiner Parkplatz zur Verfügung.

Die Bilder zeigen die Wohnung in frisch ausgemaltem Zustand, dieser Zustand entspricht nicht den aktuellen tatsächlichen Verhältnissen.

Wichtig: Das Objekt wird im Bieterverfahren angeboten. Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich. Einladung zum Bieterforum erhalten Sie nach der Besichtigung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap