

Sachwert statt Sparbuch: Dachgeschosswohnung in der Stadt Salzburg mit Wohnrecht! - ANLAGEWOHNUNG!



Sonnenterrasse für Natur und Mensch

Objektnummer: 953

Eine Immobilie von VISTE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fasaneriestraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	46,00 m ²
Nutzfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 91,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,43
Kaufpreis:	139.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.780,00 €
Betriebskosten:	111,39 €
Heizkosten:	62,28 €
USt.:	23,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







VISTE
MEHR ALS IMMOBILIEN



VISTE



VISTE



Objektbeschreibung

Langfristige Anlagewohnung in Salzburg – hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung mit Wohnrecht

Diese gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Fasaneriestraße 31 in Salzburg richtet sich ausdrücklich an Anlegerinnen und Anleger mit langfristigem Horizont, die ihr Kapital in einen realen Sachwert investieren möchten.

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines Wohnhauses mit Personenaufzug und verfügt über rund 46 m² Wohnfläche. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Freiflächen mit Balkon/Loggia/Terrasse, die Markise sowie Raffstores, die den Wohnkomfort zusätzlich unterstreichen.

Die Wohnung wurde mit viel Qualität und Maßarbeit ausgestattet. Die Küche stammt von HAKA und wurde im Jahr 2009 erneuert. Sämtliche Geräte sind von Miele, inklusive eines Miele-Multidampfgarers. Das Badezimmer wurde 2010 erneuert und bietet eine besondere Ausstattung: Die Dusche ist zugleich als Infrarotkabine ausgeführt, das WC verfügt über eine Duschfunktion, zudem ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Auch technisch und baulich wurden wichtige Investitionen bereits vorgenommen. Die Fenster wurden 2009 gegen Alu-Kunststofffenster getauscht, im Jahr 2010 wurde ein FI-Schutzschalter für die Wohnung eingebaut. Im Wohnzimmer sorgen geölte Holzdielen für eine warme Wohnatmosphäre. Hochwertige Tischlereinbauten in der gesamten Wohnung schaffen Stauraum, Ordnung und ein sehr gepflegtes Gesamtbild.

Ein Tiefgaragenplatz steht ebenfalls zur Verfügung und rundet dieses Angebot in der Stadt Salzburg sinnvoll ab.

Verkauf ausschließlich als Anlagewohnung mit Wohnrecht

Die Wohnung wird nicht zur Eigennutzung verkauft. Die derzeitigen Eigentümer möchten weiterhin in der Wohnung wohnen bleiben und durch ein lebenslanges Wohnrecht abgesichert werden.

Das bedeutet: Der Käufer erwirbt die Wohnung als langfristige Anlage. Eine Eigennutzung oder Neuvermietung ist erst nach Wegfall des Wohnrechts möglich.

Der wirtschaftliche Vorteil liegt im reduzierten Kaufpreis. Ausgangspunkt ist ein rechnerischer Gesamtkaufpreis von € 285.000,-. Davon wird der kapitalisierte Wert des Wohnrechts abgezogen.

Die Bewertung des Wohnrechts wurde auf Basis einer fiktiven monatlichen Miete von € 1.000,-, eines Verzinsungsfaktors von 5 % sowie der Barwertfaktoren für eine lebenslängliche vorschüssige Rente für Frauen berechnet. Daraus ergibt sich ein Wert des Wohnrechts von € 146.502,-.

Daraus ergibt sich folgender rechnerischer Kaufpreis:

Gesamtkaufpreis: € 285.000,-

abzüglich Wert des Wohnrechts: € 146.502,-

rechnerischer Kaufpreis: € 138.498,-

gerundet angebotener Kaufpreis: € 139.000,-

Bitte beachten Sie: Die Kaufnebenkosten bemessen sich am Gesamtkaufpreis von € 285.000,- und nicht am rechnerisch reduzierten Kaufpreis nach Abzug des Wohnrechts. Dieser Punkt ist bei der Gesamtkalkulation des Erwerbs zu berücksichtigen.

Für wen ist diese Wohnung interessant?

Dieses Angebot eignet sich besonders für Anleger, die über Eigenmittel verfügen und ihr Geld nicht ungenutzt auf der Bank liegen lassen möchten. Es handelt sich nicht um eine Immobilie für Käufer, die kurzfristig selbst einziehen, sofort vermieten oder eine klassische Finanzierung darstellen möchten.

Interessant ist dieses Angebot für Menschen, die langfristig denken, den Standort Salzburg schätzen und bereit sind, auf eine spätere Nutzungsmöglichkeit zu warten. Dafür erwerben sie eine hochwertig ausgestattete Wohnung in Salzburg zu einem deutlich reduzierten Einstiegspreis.

Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung möglich. Gerne erläutern wir Ihnen die Berechnung des Wohnrechts sowie die Rahmenbedingungen dieses besonderen Anlageangebots persönlich.

Hinweis: Verkauf ausschließlich als langfristige Anlagewohnung mit lebenslangem Wohnrecht der derzeitigen Eigentümer – keine Eigennutzung und keine sofortige Vermietung möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.250m
Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap