

## **Helle Anlagewohnung in Salzachnähe über 4% Rendite möglich!**



**Objektnummer: 31654**

**Eine Immobilie von ART Immobilien eU**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzherzog Eugenstraße 19a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1963
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	27,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,78
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	124,09 €
Heizkosten:	17,74 €
USt.:	15,96 €
Infos zu Preis:	

Nettomietzins: 543,26

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Katzlberger**

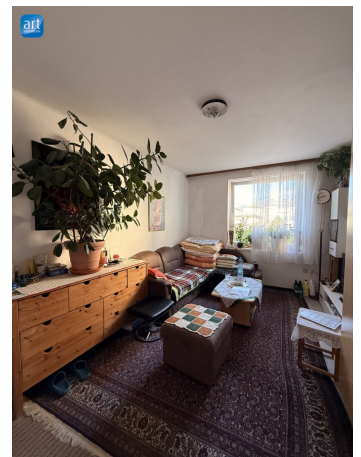
ART Immobilien eU  
Erzherzog Eugen Str.  
5020 Salzburg

T +43 662 885314  
H +43/676/84662920

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





## Objektbeschreibung

Die Wohnung wurde vor einigen Jahren teilsaniert (neues Badezimmer, neue Böden). Sie liegt im 2. Stock eines Wohnblocks mit 16 Wohnungen. Vom Vorraum aus gelangt man in die Küche (mit Waschmaschine), ins Badezimmer und in den nach Osten orientierten Wohnraum mit Aussicht Richtung Maria Plain. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und es steht ein allgemeiner Waschraum zur Verfügung.

Entlang der Salzach erreichen Sie mit dem Fahrrad ampel- und stressfrei das Zentrum, aber auch der O-Bus (Linie 6 oder 27) steht zur Verfügung und nach 3 Stationen ist man am Mirabellplatz oder am Bahnhof. Parkplätze sind vor dem Haus ausreichend vorhanden. Allgemeinparkplätze sind am Grundstück ebenso vorhanden.

Lage: Die Wohnlagen in unmittelbarer Nähe zum Salzachkai in Itzling sind die beliebtesten im Norden von Salzburg. Die wenig dichte Verbauung macht die gesamte Gegend zwischen Salzach und Haunspergstrasse zu einer zentralen aber ausgesprochen attraktiven Wohnlage mit hoher Lebensqualität.

Mitvertrag: Der Mietvertrag wurde im September 2025 auf 3 Jahre abgeschlossen. Der Nettomietzins beträgt aktuell € 330.-. Nach Ablauf des Vertrages könnte eine Anhebung des Nettozinses auf € 550.- bis € 600.- erfolgen.

Info: Die Bilder auf der Seite zwei im Expose sind beispielhaft und zeigen das gleiche Zimmer leer und anderes möbliert.

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <425m

Klinik <1.175m

Krankenhaus <1.475m

#### Kinder & Schulen

Schule <125m  
Kindergarten <150m  
Universität <325m  
Höhere Schule <1.175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <350m  
Einkaufszentrum <650m

### **Sonstige**

Bank <450m  
Geldautomat <450m  
Post <575m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Bahnhof <175m  
Autobahnanschluss <1.200m  
Flughafen <3.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap