"GNIGL - Voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus in gut erreichbarer Lage"



Objektnummer: 898989

Eine Immobilie von MIA Real Estate

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1980
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	417,06 m²
Verkaufsfläche:	275,24 m²
Stellplätze:	9
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	81,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	2.790.000,00 €

Provisionsangabe:

100.440,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Elias Lassoued

MIA Real Estate GmbH
Stöcklstraße 3
5020 Salzburg

H 0664-1935763

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







Objektbeschreibung

n attraktiver Lage von Salzburg-Gnigl befindet sich dieses Wohn- und Geschäftshaus auf einem ca. 726,00 m² großen Grundstück. Die Immobilie verbindet großzügige Wohn- und Geschäftsflächen mit einer guten infrastrukturellen Anbindung und eignet sich damit besonders für Anleger, die auf einen etablierten Salzburger Standort setzen.

Das Gebäude wurde im Jahr 1980 errichtet und umfasst insgesamt **5 Einheiten**. Davon entfallen ca. **417,06 m² auf die Wohnungen** sowie ca. **275,24 m² auf die Geschäftslokale**. Zusätzlich stehen rund **100,00 m² Kellerfläche** zur Verfügung. Für Bewohner, Nutzer und Besucher sind insgesamt **9 PKW-Stellplätze** vorhanden.

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Verbindung zwischen Alltag, Arbeit und Freizeit. Die Linzer Bundesstraße sorgt für eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto, während die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere durch den O-Bus, eine unkomplizierte Mobilität ermöglicht. Der Bahnhof, die Salzburger Altstadt, der Autobahnanschluss sowie der Flughafen Salzburg sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Gnigl und das angrenzende Umfeld bieten eine vielseitige Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Gastronomiebetrieben. Auch kulturelle Einrichtungen wie Theater und das Rockhouse sowie Ärzte und eine Apotheke befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Schulen, Kindergärten und Krabbelstuben ergänzen das familienfreundliche Angebot. Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Rad- und Wanderwege zur Verfügung.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine **Zentralheizung mit Gas**. Laut Energieausweis beträgt der **Heizwärmebedarf (HWB) ca. 81 kWh/m² a**.

Eckdaten auf einen Blick

- **Ort:** Salzburg – Gnigl
- **Grundstücksfläche:** ca. 726,00 m²
- **Fläche Wohnungen:** ca. 417,06 m²
- **Fläche Geschäftslokale:** ca. 275,24 m²
- **Fläche Keller:** ca. 100,00 m²

- **Einheiten:** 5
- **PKW-Stellplätze:** 9
- **Baujahr:** 1980
- **Heizung:** Zentralheizung / Gas
- **Energieausweis:** HWB 81 kWh/m² a

Die Kombination aus Wohn- und Geschäftsflächen, großzügiger Grundstücksfläche, vorhandenen Stellplätzen und der guten Anbindung macht diese Liegenschaft zu einer interessanten Anlageimmobilie in Salzburg.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Bank <500m

Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap