Schöne 2-Zimmer Wohnung in Wals-Himmelreich



Objektnummer: 3875/6

Eine Immobilie von REMAX Unique Norbert Anzinger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5071 Himmelreich
Baujahr:	1978
Wohnfläche:	55,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	268.324,00 €
Betriebskosten:	129,87 €
Heizkosten:	78,10 €
USt.:	28,61 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Norbert Anzinger

REMAX Unique Norbert Anzinger
Bahnhofstraße 20
5201 Seekirchen am Wallersee

T +43 6642206625


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

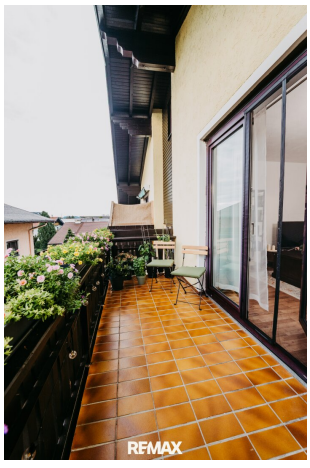

RE/MAX


RE/MAX

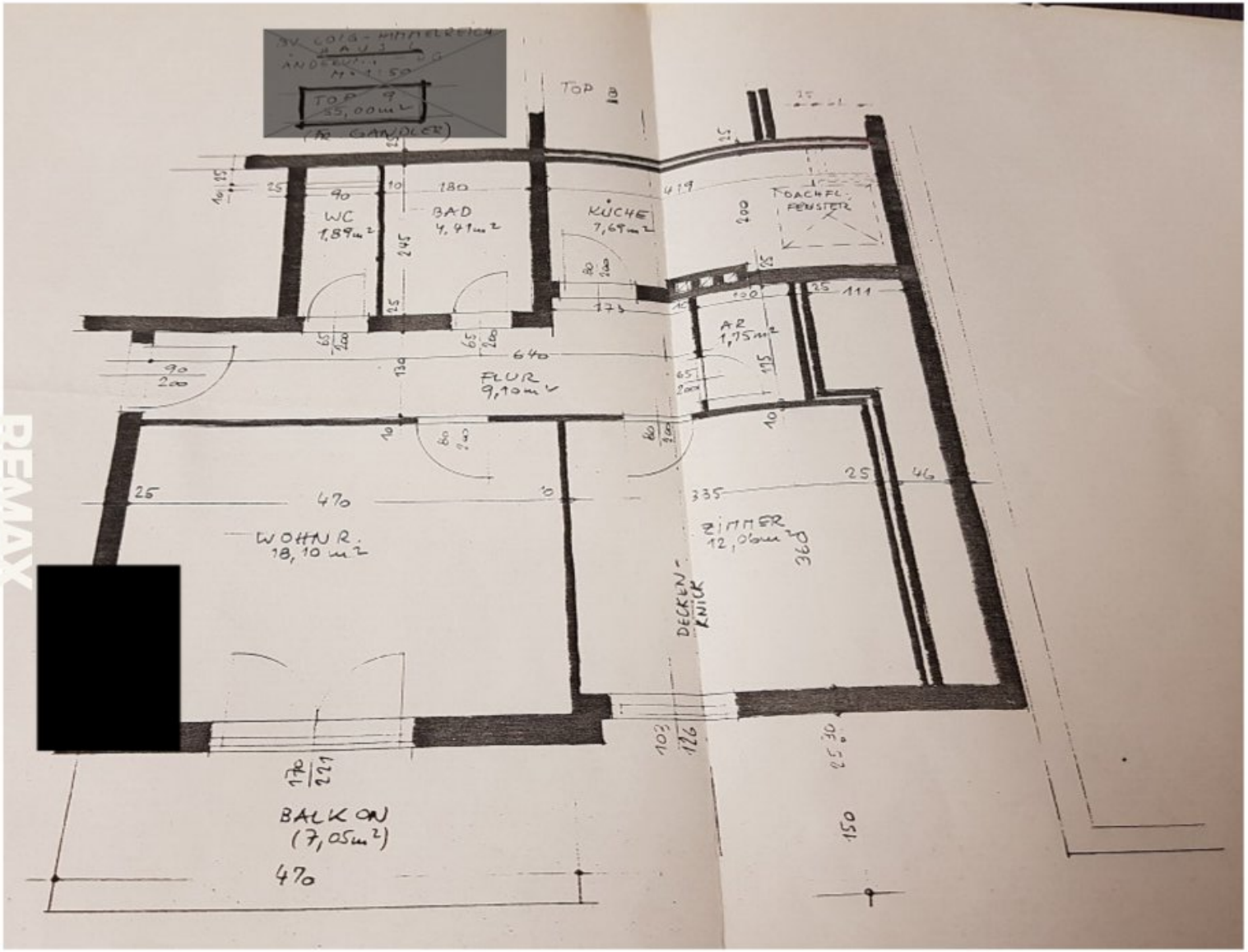

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


OBI
RE/MAX


TOP 10
WC
1,89m²
BAD
4,41m²
KÜCHE
7,69m²
DACHFL. FENSTER
FLUR
9,10m²
AR
1,75m²
WOHNR.
18,10m²
ZIMMER
12,06m²
DECKEN-KNICK
BALKON
(7,05m²)
640
470
335
360
150

Objektbeschreibung

Heute vermietet, ab 2028 selbst bewohnbar – attraktive 2-Zimmer-Wohnung für Anleger und zukünftige Eigennutzer

Investieren mit Perspektive in Wals-Himmelreich

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in 5071 Wals-Himmelreich bietet eine interessante Kombination aus laufenden Mieteinnahmen und zukünftiger Eigennutzung.

Die Wohnung ist derzeit befristet bis 2028 vermietet. Damit eignet sie sich sowohl für Anleger, die eine bereits vermietete Immobilie mit bestehenden Einnahmen erwerben möchten, als auch für private Käufer, die ihren späteren Wohnbedarf frühzeitig absichern wollen. Bis zum Ende des Mietverhältnisses können die Mieteinnahmen einen Teil der laufenden Kosten beziehungsweise der Finanzierung abdecken. Anschließend besteht – vorbehaltlich der vertraglichen und gesetzlichen Voraussetzungen – die Möglichkeit, die Wohnung selbst zu beziehen.

Objektübersicht

- Objekttyp: 2-Zimmer-Eigentumswohnung
- Wohnfläche: ca. 55 m²
- Außenfläche: gemütlicher Balkon
- Zustand: gepflegt
- Mietverhältnis: befristet vermietet bis 2028

Die Vorteile auf einen Blick

- Laufende Mieteinnahmen ab dem Erwerb
- Befristetes Mietverhältnis bis 2028

- Interessant für Anleger und zukünftige Eigennutzer
- Mieteinnahmen können bis 2028 einen Teil der laufenden Kosten decken
- Gefragte Wohnlage im Salzburger Umland
- Gut geschnittener Grundriss mit hellen Räumen
- Balkon als attraktive private Außenfläche
- Einbauküche und praktisches Kellerabteil
- Sehr gute Anbindung an Salzburg und die umliegende Infrastruktur

Raumaufteilung und Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einem freundlichen, lichtdurchfluteten Ambiente und einer funktionalen Raumaufteilung.

Der kompakte Vorraum verbindet die einzelnen Wohnbereiche ohne unnötigen Platzverlust. Herzstück der Wohnung ist der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Dieser schafft zusätzlichen Freiraum und lädt zum Entspannen ein.

Die Küche ist mit den wesentlichen Elektrogeräten ausgestattet. Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC erhöht den Wohnkomfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Kellerabteil, das wertvollen Stauraum bietet.

Lage und Infrastruktur

Die Lage in Wals-Himmelreich verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit der unmittelbaren Nähe zur Stadt Salzburg.

Das McArthurGlen Designer Outlet Salzburg sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten,

Gastronomiebetriebe, Freizeitangebote und Kinos befinden sich in kurzer Entfernung. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Autobahn erleichtert die tägliche Mobilität. Auch der Flughafen Salzburg ist in wenigen Minuten erreichbar.

Gleichzeitig bietet die Umgebung von Wals zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung sowie attraktive Rad- und Wanderwege.

Eine Immobilie mit doppelter Perspektive

Für Anleger bietet die bestehende Vermietung Einnahmen ab dem Kauf. Private Käufer profitieren von der Möglichkeit, bereits heute Eigentum zu erwerben, während die Mieteinnahmen bis 2028 einen Teil der finanziellen Belastung auffangen können. Nach Ablauf des Mietverhältnisses kann die Wohnung – bei Vorliegen aller rechtlichen Voraussetzungen – als zukünftiges Zuhause genutzt werden.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die Kapitalanlage und spätere Eigennutzung sinnvoll miteinander verbinden möchten.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG) hin. Damit Ihre Rechte gewahrt werden, beantworten wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-mail)

Wir werden gerne vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) auffordern. Wenn Kaufvertrag/Mietvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Wir möchten Sie an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit hinweisen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap