

Anlegerziel: Dein Wohnfestspiel!



Objektnummer: 703

Eine Immobilie von Secureal Dr. Schima KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1962
Wohnfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 445,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	359.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.986,11 €
Betriebskosten:	143,29 €
USt.:	14,33 €
Infos zu Preis:	

Das laufende Förderungsdarlehen mit € 34,25 läuft im Jänner 2030 aus.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

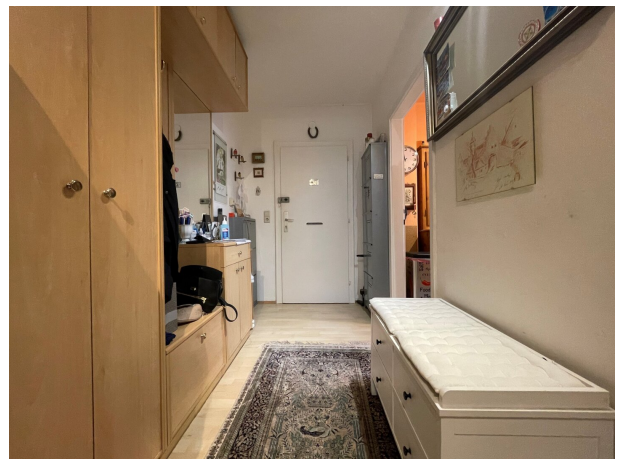
Ihr Ansprechpartner



Stefan Schevcig

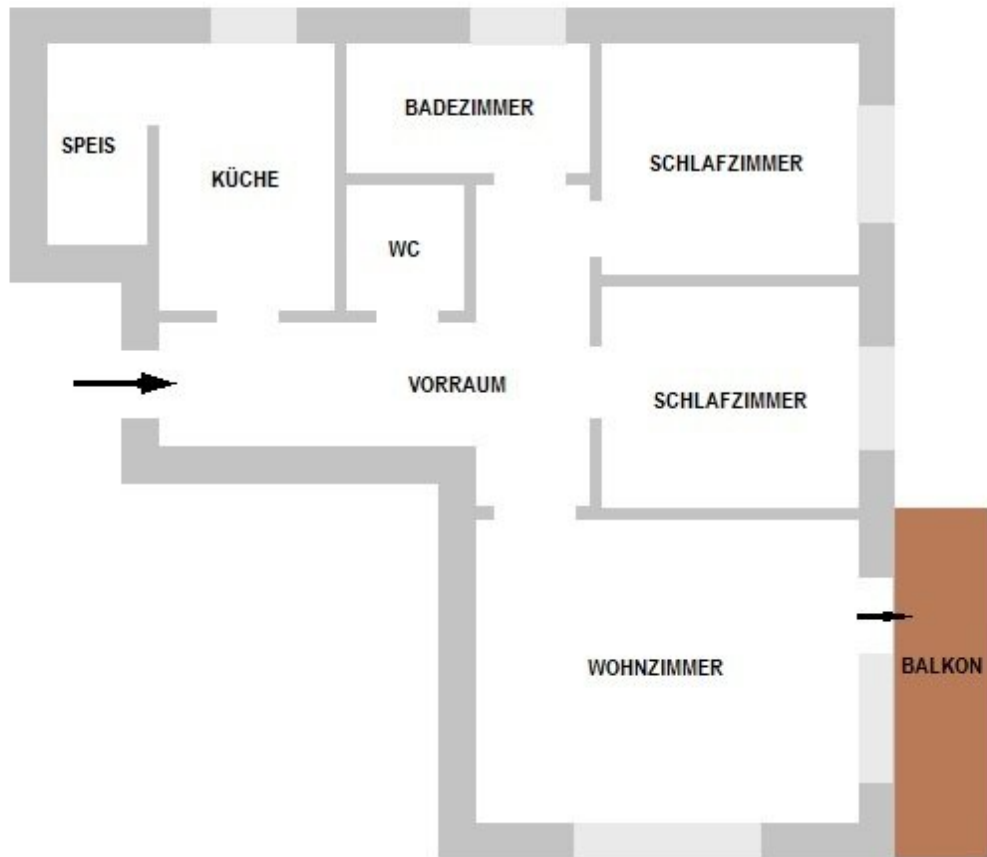
Secureal Dr. Schima KG
Radetzkystraße 10







TOP 4



Objektbeschreibung

In ruhiger, gemütlicher Wohnlage befindet sich das unbefristet vermietete Apartment, in einem 1962 errichteten Wohngebäude, das 2015 saniert wurde. Diese moderne Etagenwohnung liegt im beliebten Stadtteil Herrnau, direkt neben der **Universität Salzburg** ([Paris-Lodron-Universität mit ca. 17000 Studierenden](#))

Die zentrale Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einer Bushaltestelle direkt vor der Haustür. Man kann bequem und schnell in die Innenstadt gelangen oder auch die Grünanlagen der nahen botanischen Universität besuchen.

In unmittelbarer Nähe befindet sich alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein großes Einkaufszentrum sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch für Ihre Gesundheit ist gesorgt, denn in der Nähe befinden sich eine Apotheke, eine Klinik und ein Krankenhaus. Familien mit Kindern werden die Nähe zu Schulen und Kindergärten zu schätzen wissen. Die nahe Universität macht diese Wohnung insbesondere für Studenten attraktiv.

Der offene Grundriss schafft eine großzügige Atmosphäre und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und bieten einen traumhaften Blick auf die umliegende Landschaft.

- Vorraum
- Speis
- Küche
- WC
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Wohnzimmer

- Balkon

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist zweifellos der Balkon, hier kann man die Sonnenstunden genießen und sich eine Auszeit vom Alltag gönnen.

Die Wohnung ist derzeit unbefristet vermietet. Ein Traum von einer Anlegerwohnung, in der man am liebsten selbst darin wohnen will.

Zur monatlichen Zahlung von € 233,49 ist das Sanierungsdarlehen von € 34,25 hinzuzurechnen, nach dessen Tilgung (Jänner 2030) erhöht sich die Rendite anteilmäßig. (ca. auf 2,68%)

Einnahmen/Ausgaben Wert in Euro

Jahresbruttomieteinnahmen € 10440,-

minus Ausgaben (Förderungsdarlehen enthalten) p.a. € 3.212,88

Jahresnettokaltmiete von € 7.227,12 (€ 602,25 Euro monatlich)

Nettomietrendite 2,2%

Nettomietrendite (%) = ([Monatskaltmiete – Instandhaltungsrücklage] *12) / (Kaufpreis + Kaufnebenkosten)

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie überzeugen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap