

**? Ruhig & zentral – 2-Zimmer-Anlageobjekt mit stabilem
Einkommen (vermietet bis 2028)**



Tolles Lichtkonzept mit LED-Leuchtbstreifen

Objektnummer: 905

Eine Immobilie von VISTE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Markt 220
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5441 Abtenau
Baujahr:	1988
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,34 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,78 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	233.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.135,61 €
Betriebskosten:	135,00 €
Heizkosten:	30,00 €
USt.:	19,50 €
Provisionsangabe:	

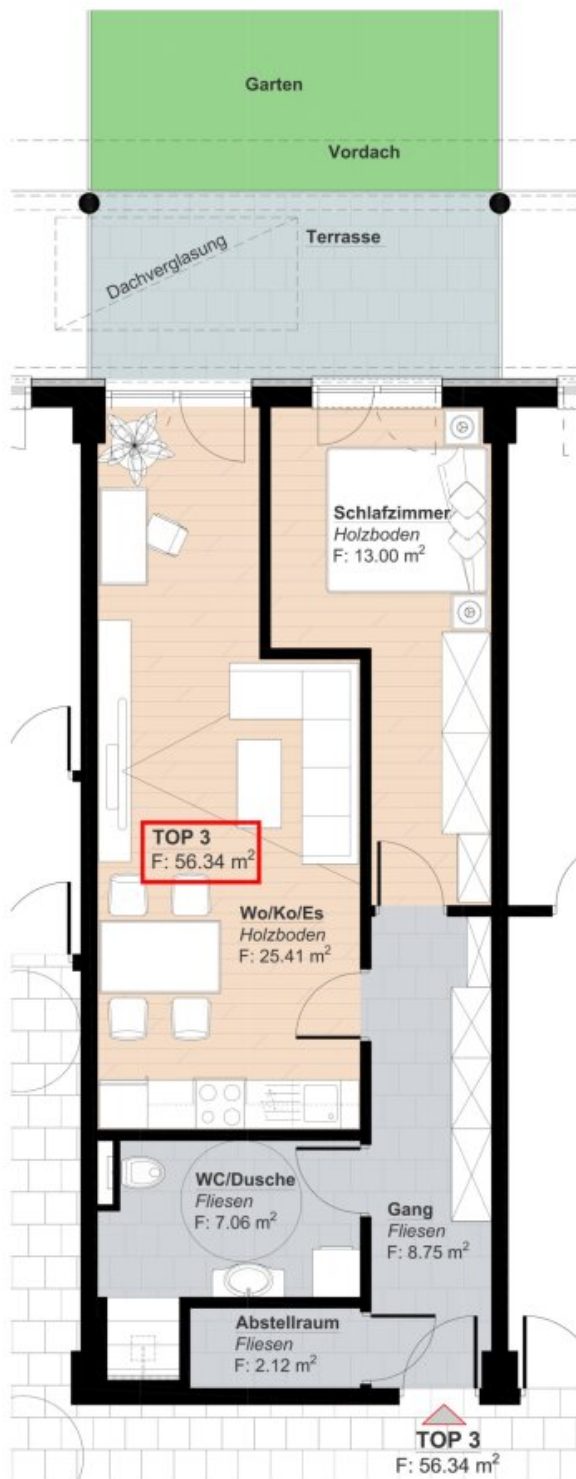
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

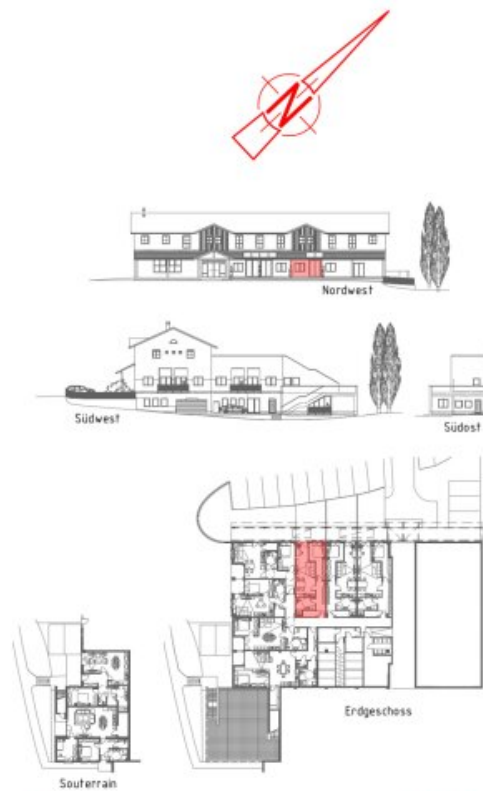


Sigrun Kogler





TOP 3 EG 56.34 m² Markt 220 ABTENAU





Südwest M 1:100

LEGENDE:



Südost M 1:100

LEGENDE:



Nordwest M 1:100

LEGENDE:

LEGENDE:

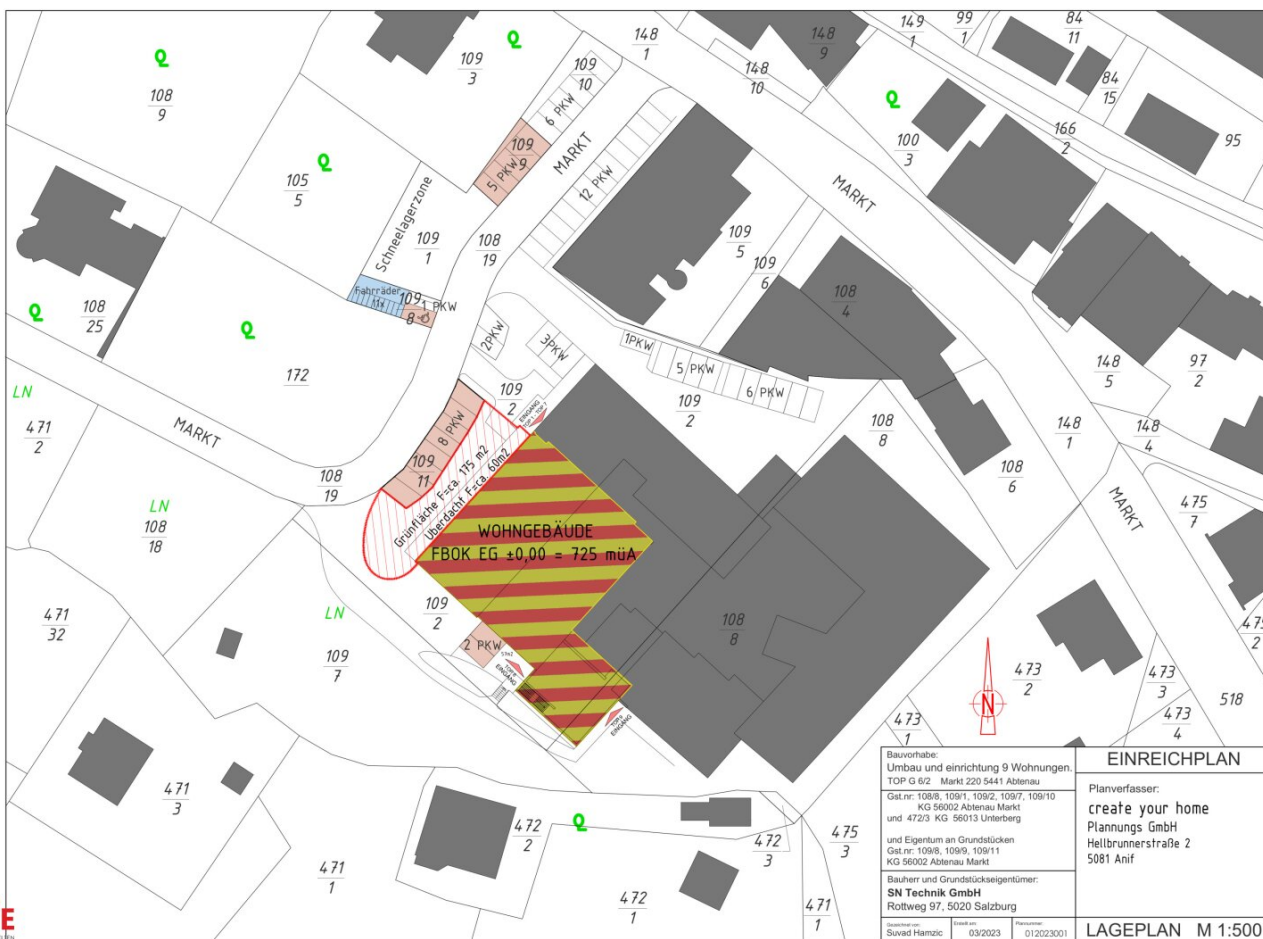
EINREICHPLAN Blatt 2.

Bauherr und Grundstückseigentümer: Bauvorhaben:
SN Technik GmbH Umbau und Errichtung 9 Wohnungen,
 Röttinger Str. 5020 Salzburg Markt 220 5441 Altenau
 GdNr. 108/6, 108/1, 109/2, 109/7, 108/10 und 472/3
 KG 980/3 am TOP 6/62, 6441 Altenau

Planverfasser:
create your home
 Planungs GmbH
 Heilbrunnerstraße 2
 5081 Aist

Abwergen:	Erstellung:	Datum:
A	Bestand	08.03.2023
B	Bauwerks für Bestehendes, Keller für Abbruch, Bestehendes für Fenster 9/2 TOP 6/2	14.03.2023
C	TOP 6/2 Neubau abgebrochen, TOP 6/2 Fenster und Türsturz, Terrasse abgebrochen werden	24.03.2023
D	TOP 6/2 Abbruch und Grundrissentwurf für neue Zuschnittsveränderung	

Freigegeben wie angezeigt **ANSICHTEN** Datum wie angezeigt
 01.2023/001 07.10.2022 24.03.2023 Zeichner: Suvad Hamzic



Bauvorhaben:
 Umbau und einrichtung 9 Wohnungen.
 TOP G 6/2 Markt 220 5441 Abtenau
 GSt.nr. 108/8, 108/11, 109/2, 109/7, 109/10
 KG 56002 Abtenau Markt
 und 472/3 KG 56013 Unterberg
 und Eigentum an Grundstücken
 GSt.nr. 109/8, 109/9, 109/11
 KG 56002 Abtenau Markt
 Bauherr und Grundstückseigentümer:
SN Technik GmbH
 Rottweg 97, 5020 Salzburg
 Bauherrin:
 Suvad Hamzic
 Datum:
 03/2023
 Projekt-Nr.:
 012023001

EINREICHPLAN
 Planverfasser:
create your home
 Planungs GmbH
 Hellbrunnerstraße 2
 5081 Amif
LAGEPLAN M 1:500

Objektbeschreibung

Sichere Kapitalanlage – 2-Zimmer-Wohnung in zentraler, ruhiger Lage

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in einem hochwertigen Wohnprojekt im Herzen von Abtenau ist **seit 1. September 2025** für drei Jahre vermietet. Der Mieter – ein junger, netter und ruhiger Herr mit sicherem Einkommen – sorgt für stabile Mieteinnahmen. Eine Eigennutzung ist ab **1. September 2028** möglich.

Ausstattung & Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer** mit offenem Ess- und Wohnbereich
- **Schlafzimmer** mit idealen Nischen für Kleiderschränke
- **Badezimmer** mit bodenebener Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **Praktischer Abstellraum**
- **Eingangsbereich** mit Platz für Garderobe
- **Viele Parkmöglichkeiten**, inkl. eigener KFZ-Stellplatz und Besucherparkplätze

Hochwertige graue Feinsteinfliesen, **Veneer-Parkett österreichischer Qualität** und elektrische Rollläden schaffen ein modernes und behagliches Wohnambiente.

Zur Wohnung gehört ein KFZ-Stellplatz (zzgl. € 12.000,-, verpflichtend) sowie ein Abstellraum/Kellerabteil im Erdgeschoss.

Die Lage im **ruhigen Ortszentrum** bietet kurze Wege zu Nahversorgung, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten – ideal für Anleger, die eine wertstabile Immobilie mit verlässlichem Mieter suchen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <8.250m

Krankenhaus <450m

Apotheke <525m

Kinder & Schulen

Schule <475m

Kindergarten <575m

Nahversorgung

Bäckerei <300m

Supermarkt <600m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap