

"Maßgeschneidert" - JOSEFIAU: Leben im Süden Salzburgs



Objektnummer: 7230/496
Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1969
Wohnfläche:	143,00 m ²
Zimmer:	6
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	670.000,00 €
Betriebskosten:	327,35 €
Heizkosten:	207,67 €
USt.:	116,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Penninger, MSc.

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Itzlinger Hauptstraße 57
5020 Salzburg

T +43 662 458 758
H +43 664 401 75 10





Objektbeschreibung

Die gegenständliche Wohneinheit mit **3 Balkonen** (mit gesamt 15,86 m²) und einer **Wohnfläche von insgesamt ca. 142,36 m²** (Wohnfläche W1: 30,21 m² zuzüglich Balkon 5,20 m² + W3: 112,15 m² zuzüglich 2 Balkonen mit ca. 5,46 m² und 5,20 m², lt. Planunterlagen) befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrparteienhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten (teils zusammengelegt) im Süden Salzburgs, Josefaue. Gemäß den Unterlagen wurde das Wohnhaus im Jahr 1971 fertiggestellt. Die Wohnung ist im **1.Obergeschoß (mit Lift)** gelegen und verfügt über **Stauraum im Kellergeschoß**. Zudem sind **zwei Garagen B5 und B6 (zusammengelegt)** im Ausmaß von **jeweils ca. 16,60 m²** vorhanden und können dazu erworben werden.

Aufgrund der **guten Aufteilung** steckt in dieser geräumigen Wohneinheit **viel Potential mit nachhaltiger Vermietungsperspektive** oder auch **zur Eigennutzung** sowie die Möglichkeit die **beiden Wohneinheiten W1 und W3 wieder als getrennte Wohneinheiten zu nutzen**. Zudem bietet die Wohnung eine angenehm ruhige Wohnumgebung und ist aufgrund der Situierung mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung in die Innenstadt sowie der Nähe zur Shopping Arena auch als **zentral und mit sehr guter Infrastruktur** zu beschreiben.

Der Zustand der Wohneinheit ist als gepflegt und altersentsprechend gut zu bezeichnen. Bisher wurde diese als Büro genutzt und ist dementsprechend gestaltet. Für die Nutzung als Wohnung sind daher Adaptierungsmaßnahmen erforderlich, Anschlussmöglichkeiten für Bad und Küche sind vorhanden.

dz. Raumeinteilung: Vorraum/Flur, Teeküche, WC-Anlage, 5 Zimmer, Kabinett, Bad (mit Wanne)/ WC, Küche (nicht eingerichtet; dz. als Abstellraum genutzt); 3 Balkone; Kellerraum, 2 Garagen (zusammengelegt)

Die **beiden Garagen B5 und B6 (zusammengelegt)** im Ausmaß von **jeweils ca. 16,60 m²** sind der Wohnung ebenfalls zugeordnet (- noch nicht im Kaufpreis inkludiert: € 25.000,-/ Garage).

Zudem sind noch weitere Stellplatzmöglichkeiten direkt davor gegeben.

Das Objekt wird über eine **Gebäudezentralheizung** mit Wärme versorgt, die **Warmwasserbereitung** erfolgt ebenfalls zentral. Die TV- und Internet-Versorgung erfolgt über die Salzburg AG.

Die Wohnung(en) verfügt über einen FI-Schutzschalter und wurde bereits entsprechend elektrisch saniert.

Eine Waschküche samt Trockenraum etc. stehen den Hausbewohnern zur Nutzung zur Verfügung.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Für weitere Informationen und Details stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.