

## **Anleger aufgepasst! Sanierungsbedürftige Wohnung mit Loggia und Garage!**



**Objektnummer: 504/2365**

**Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 5020 Salzburg                    |
| Baujahr:                      | 1970                             |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig             |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 38,79 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,14                           |
| Kaufpreis:                    | 199.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 178,04 €                         |
| Heizkosten:                   | 51,71 €                          |
| USt.:                         | 28,01 €                          |

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Andrea Frühauf**

Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH  
Innsbrucker Bundesstraße 67, Salzburg, Österreich  
5020 Salzburg

T +436649182599

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



## Objektbeschreibung

Diese Wohnung bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer mit Blick auf Sanierung und Vermietung, aber auch für engagierte Eigennutzer. Die Einheit umfasst einen Wohnraum, ein Schlafzimmer, eine Kochnische, eine Loggia sowie ein auf Allgemeinfläche befindliches Kellerabteil. Echten Mehrwert schafft die hinzuparifizierte Garage.

Der bestehende Ausstattungsstandard ist überwiegend einfach und erneuerungsbedürftig, wodurch sich Spielraum für individuelle Adaptierungen ergibt. Nach entsprechender Modernisierung eignet sich die Wohnung gut als Anlageobjekt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

#### Nahversorgung

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

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <5.000m



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.