

**Attraktives Zinshaus in Top Lage in
Neumaxglan/Riedenburg - Neubau - schlüsselfertig!**



Ansicht Südost

Objektnummer: 31628

Eine Immobilie von ART Immobilien eU

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	300,00 m ²
Nutzfläche:	406,73 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

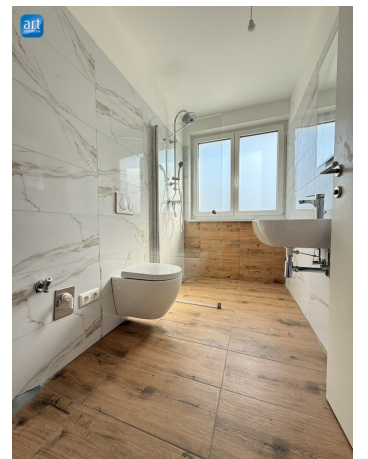


Martin Katzlberger

ART Immobilien eU
Erzherzog Eugen Straße 14
5020 Salzburg

T +43 662 885314
H +43/676/846629200

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











KI-bearbeitet

Objektbeschreibung

Investieren Sie in ein erstklassiges Zinshaus in einer ausgesprochen begehrten Lage im Stadtteil Maxglan – ein attraktives Renditeobjekt, das Ihnen langfristige und stabile Erträge sichert. Dieses großzügige Zinshaus mit einer Gesamtfläche von 406,73 m² bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seine solide Bauweise mit Ziegel.

Der Kaufpreis von 3.300.000,00 € reflektiert die hochwertige Ausstattung und die exzellente Lage, die dieses Objekt zu einem besonders interessanten Investment macht. Das Gebäude ist schlüsselfertig und verfügt über einen Keller, der zusätzlichen Stauraum oder Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein besonderes Highlight ist der sonnige Südbalkon bzw. die Terrasse, die für angenehme Stunden im Freien sorgen und die Wohnqualität erheblich steigern.

Modernste Technik wie die energieeffiziente Luftwärmepumpe sorgt für nachhaltige und kostensparende Heizkosten, was sowohl für Mieter als auch für Eigentümer einen großen Vorteil darstellt. Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und die Verwendung hochwertiger Materialien, die Langlebigkeit und Wertbeständigkeit garantieren.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Ein Bus in unmittelbarer Nähe ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung in alle Teile Salzburgs. Zudem profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur in der Umgebung. Ärzte, Apotheken und eine Klinik sind ebenso schnell erreichbar wie Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Diese Vielfalt macht das Objekt besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Dieses Zinshaus ist somit nicht nur eine sichere Kapitalanlage, sondern auch ein Ort, der für Mieter durch seine Lage und Ausstattung viel Lebensqualität bietet. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine Immobilie zu investieren, die durch ihre Lage, Ausstattung und Energieeffizienz überzeugt und Ihnen eine solide Rendite ermöglicht.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses exklusive Angebot vorzustellen!

Das Mehrparteienhaus mit einer Nutzfläche von 406m² besteht derzeit aus 3 Wohnungen, 1 Büro, ausgebauter Dachboden

Erdgeschoß:

Top 1: 61,20 m² Terrasse 15m²

1.Obergeschoß:

Top 2: 59,00m² Balkon 6,75m²

Top 3: 57,93m² Balkon 6,75m²

2.Obergeschoß:

Top 4: 79,08m² Terrasse 47,44m²

Dachgeschoß:

Dachboden (ausgebaut): 92,45m²

Keller:

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet ausreichend Platz für Stauraum und die moderne Haustechnik.

Stellplätze:

5 Stellplätze (davon 3 unter Dach)

Bauweise mit hochwertigen Materialien Pionierqualität

Modernste Technik wie die energieeffiziente Luftwärmepumpe sorgt für nachhaltige und kostensparende Heizkosten, was sowohl für Mieter als auch für Eigentümer einen großen Vorteil darstellt. Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und die Verwendung hochwertiger Materialien, die Langlebigkeit und Wertbeständigkeit garantieren.

- Die für den Bau in Anspruch genommenen Produkte sind alle hochwertige Markenprodukte der ersten Klasse:
- Rohbau: Wienerberger Planziegel
- Bewehrungsstahl: Weyland Stahl (Experte und führender Großhändler)
- Beton: Qualität C25/30 und C30/37: Salzburger Sand- & Kieswerke

- Außenfassade: Baunit
- Innenputz hochwertige Gips-Kalk-Zementputz: Moldan
- Luftwärmepumpe: Bösch
- Pflastersteine für Garten und Parkbereich: Ramböck
- Außen- und Wohnungstüren (alle mit Schall- und Feuerschutz + Metallic-Lackierung): Hörmann
- Innentüren: Dana
- Fenster (mit außergewöhnlich hoher U-Wert und Schallschutz): Rekord
- Balkon, Terrassen und Stiegenhaus: Edelstahlgeländer
- Fliesen: italienischen Premium-Marken
- Böden: Kaindl
- Dachfenster: Roto
- Installationsmaterial: Geberit

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap