

**Charmante, komplett renovierte Garçonnière mit neuer Fensterfront – ideal als Starterwohnung oder Investment**



**Objektnummer: 16415**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	37,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,31 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	41,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

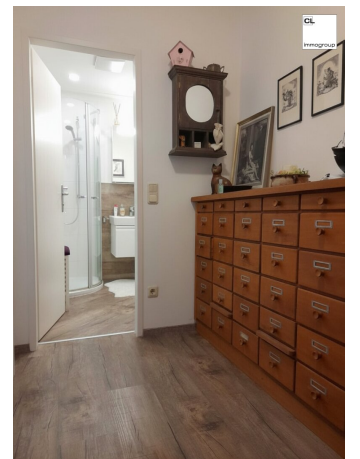
## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Ebner**

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee







## Objektbeschreibung

Diese **hochwertig renovierte** Wohnung in der Maxglaner Hauptstraße überzeugt durch ihren **modernen Zustand** und eine **helle, freundliche** Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die **neue Fensterfront**, die für viel Licht und ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den **einladenden Balkon**.

Die kompakte **Wohnfläche von ca. 38 m<sup>2</sup>** ist optimal geschnitten und eignet sich perfekt für Singles, Pendler oder als erste eigene Wohnung in attraktiver Lage von Salzburg.

### Highlights:

- Frisch renoviert
- Neue Fensterfront (energieeffizient & modern)
- Heller Wohnbereich
- Praktischer Grundriss
- Zentrale Lage mit sehr guter Infrastruktur

### Investment-Potenzial:

Die Wohnung ist aktuell bis **Ende Dezember** vermietet. Danach besteht die Möglichkeit, einen **neuen Mietvertrag** zu marktgerechten Konditionen abzuschließen – **ideales Potenzial** zur **Renditeoptimierung**.

**Kaufpreis: 209.000,-**

Eine **seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen!**

Jetzt Besichtigung vereinbaren!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.