



#0003002504

Neuwertiges Haus mit zwei vermieteten Wohnungen

5020 Salzburg



Kaufpreis: 1.200.000,00 €

Wohnfläche: 126,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Sylvia Riesner

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

sylvia.riesner@immorraiffeisen.at

+43 664 8351959

+43 6246 72261





BESCHREIBUNG

Dieses neuwertige Haus, bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Kapitalanleger oder Familien, die ein modernes Zuhause mit zusätzlichem Einkommen suchen.

Das Anwesen umfasst zwei separate Wohnungen, die derzeit befristet vermietet sind. Es eignet sich somit ideal als langfristige Investition oder zur Eigennutzung.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein fast neuwertiges Haus mit bestehender Vermietung zu erwerben, und profitieren Sie von einer stabilen Wertanlage in einer gefragten Lage.

Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich persönlich von den Vorzügen dieses Anwesens zu überzeugen.

Wir weisen auf unsere Funktion als Doppelmakler hin.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 2018
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 126 m ²
Kellerfläche	ca. 66 m ²
Balkonfläche	ca. 25 m ²
Terrassenfläche	ca. 25 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

HWB-Wert (KWh/m ² /a)	43,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,69
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1



MERKMALE

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung	Zustand	Gut
Fußboden	Parkett	Keller	Vollunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	1.200.000,00 €
-----------	----------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	1.200.000,00 €
-----------------	----------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Vertragserrichtung und Treuhandschaf n. Vereinbarung im Rahmen der notariellen Tarifordnung
--------------------	--

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Das Haus befindet sich am südlichen Stadtrand von Salzburg, angrenzend am Grünland, in einer ruhigen Wohngegend. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

In unmittelbarer Nähe finden Sie diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch mehrere Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, mit Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung, die regelmäßige Verbindungen ins Stadtzentrum und andere Stadtteile bieten.

Die angrenzenden Wiesen und Felder laden zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Die beliebte Surfwelle am Almkanal liegt in ca. 380 Meter Entfernung, darüber hinaus sind verschiedene Sporteinrichtungen und Vereine in der Umgebung ansässig. Durch die gute Verkehrsanbindung ist auch das Salzburger Stadtzentrum, mit seinen kulturellen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten, in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit von Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten.



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Erdgeschoss](#)

[Obergeschoss](#)

[Kellergeschoss](#)

