

Salzburg – Salzburg

# Beste Gelegenheit für Anleger - 2-Zimmer- Wohnung in Toplage

Número de propiedad: CG015050623A



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 230.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 41,05 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## De un vistazo

Número de propiedad	CG015050623A	Precio de compra	230.000 EUR
Superficie habitable	ca. 41,05 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Habitaciones	2	Comisión	3% zzgl 20% USt
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1960	Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Distrito
Información energética	En trámite

Número de propiedad: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Una primera impresión

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Stock in einem ruhigen Wohnhaus in Salzburg Süd. Die gelungene Aufteilung bietet ein helles Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang in die kleine Küche. Diese ist mit Einbauschränken, Elektrogeräten der Marke NABO und Zanussi, Fenster sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das Badezimmer beinhaltet eine Dusche, WC, Waschbecken sowie einen weiteren Waschmaschinenanschluss. Die Wohnung ist mit Eichenlaminatböden ausgelegt und geht nach hinten raus wodurch sie einen wunderschönen Blick ins Grüne bietet. Der großzügige Allgemeingarten kann mitbenutzt werden und es stehen abgesehen von der weiten Grasfläche auch Wäscheleinen zur Verfügung. Diese Wohnung ist derzeit bis 31.07.2027 vermietet und verfügt über eine super Aufteilung und top Anbindung. Betriebskosten derzeit: € 253,18 inkl. Bewirtschaftungskosten € 109,13, Heizkosten 49,18, Verwaltungskosten € 18,87 und Instandhaltungsbeitrag € 53,36 und USt. Betriebskosten sind verbrauchsabhängig. Energieausweis: HWB: 111 fGEE: 1,63



Número de propiedad: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Detalles de los servicios

- Rendite 3,65 %
- Eichenlaminatböden
- möblierte Küche mit eingebauten Markengeräten
- perfekte Anlegerwohnung
- Blick ins Grüne
- ruhige Seitenstraße
- großzügiger Allgemeingarten
- gute Anbindung
- Waschmaschinenanschluss
- zugeteiltes Kellerabteil

Número de propiedad: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Todo sobre la ubicación

Salzburg Süd hat eine hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Trotz der Lage in einer ruhigen Seitenstraße erreicht man in nur 10 Gehminuten die Shopping Arena Alpenstraße, wo Ihnen sämtliche Nahversorger für den alltäglichen Bedarf zur Verfügung stehen. Ebenso finden Sie hier einen Media Markt, eine Auswahl an Restaurants und Feinkostläden, sowie verschiedene Kleidungsgeschäfte, Optiker und einen Friseur. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie sowohl den Unipark, als auch die Naturwissenschaftliche Fakultät mit dem dazugehörigen botanischen Garten in weniger als 15 Minuten. In lediglich 8 Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad das Aya-Bad oder die Hellbrunner Allee, die sich wunderbar für Spaziergänge, Radtouren und Laufrouen eignet. Von der Hellbrunner Allee aus gelangen Sie auch zum Tierpark und dem Schloss Hellbrunn mit den Wasserspielen, dem traumhaften Park und dem Steintheater, die immer einen Ausflug wert sind. Die Busse Nummer 3 und Nummer 8 halten direkt ums Eck und bringen Sie in ca. 20 Minuten zum Hauptbahnhof, in die Altstadt oder zum Mirabellplatz. Auf die Autobahnauffahrt Salzburg Süd/Grödig gelangen Sie in wenigen Fahrminuten. Nach Wien gelangt man mit dem Zug in ca. 2 1/2 Stunden, nach München in ca. 2 Stunden.

Número de propiedad: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburgo

E-Mail: [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)