

Salzburg – Salzburg

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

????????? ??????????: CG015050623A



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

???? ??????: 230.000 EUR • ??????????: ca. 41,05 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ??????????: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	CG015050623A	????? ???????	230.000 EUR
????????????	ca. 41,05 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	2	????????????	3% zzgl 20% USt
???????????? ???	1	?????????	???????
????????????		??????????????	
????????????	1	?????????	??????,
????? ?????????????	1960		??????????????????
			?????????

???????? ??????????: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

?????????????? ????????????

??????????	?????????? ???????????
??????????	
????? ????????????	???????? ?????????
	???????????

???????? ??????????: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

?? ?????????



???????? ??????????: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

?? ?????????



???????? ??????????: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

?? ?????????



??????? ???????: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

??? ?????? ???????????

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



??????? ???????: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ???????: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 ??????????????

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)