

Salzburg – Salzburg

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

Número da propriedade: CG015050623A



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

PREÇO DE COMPRA: 230.000 EUR • ÁREA: ca. 41,05 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	CG015050623A	Preço de compra	230.000 EUR
Área	ca. 41,05 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	2	Comissão para arrendatários	3% zzgl 20% USt
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1960		

Número da propriedade: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Aquecimento	Aquecimento urbano
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## O imóvel



Número da propriedade: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## O imóvel



Número da propriedade: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## O imóvel



Número da propriedade: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: CG015050623A - 5020 Salzburg – Salzburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)