

CITY STARTER | 2-Zimmer Wohnung Lehen



Objektnummer: 523/1195

Eine Immobilie von Realwert- Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1914
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	189.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.857,14 €
Betriebskosten:	161,79 €
USt.:	16,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

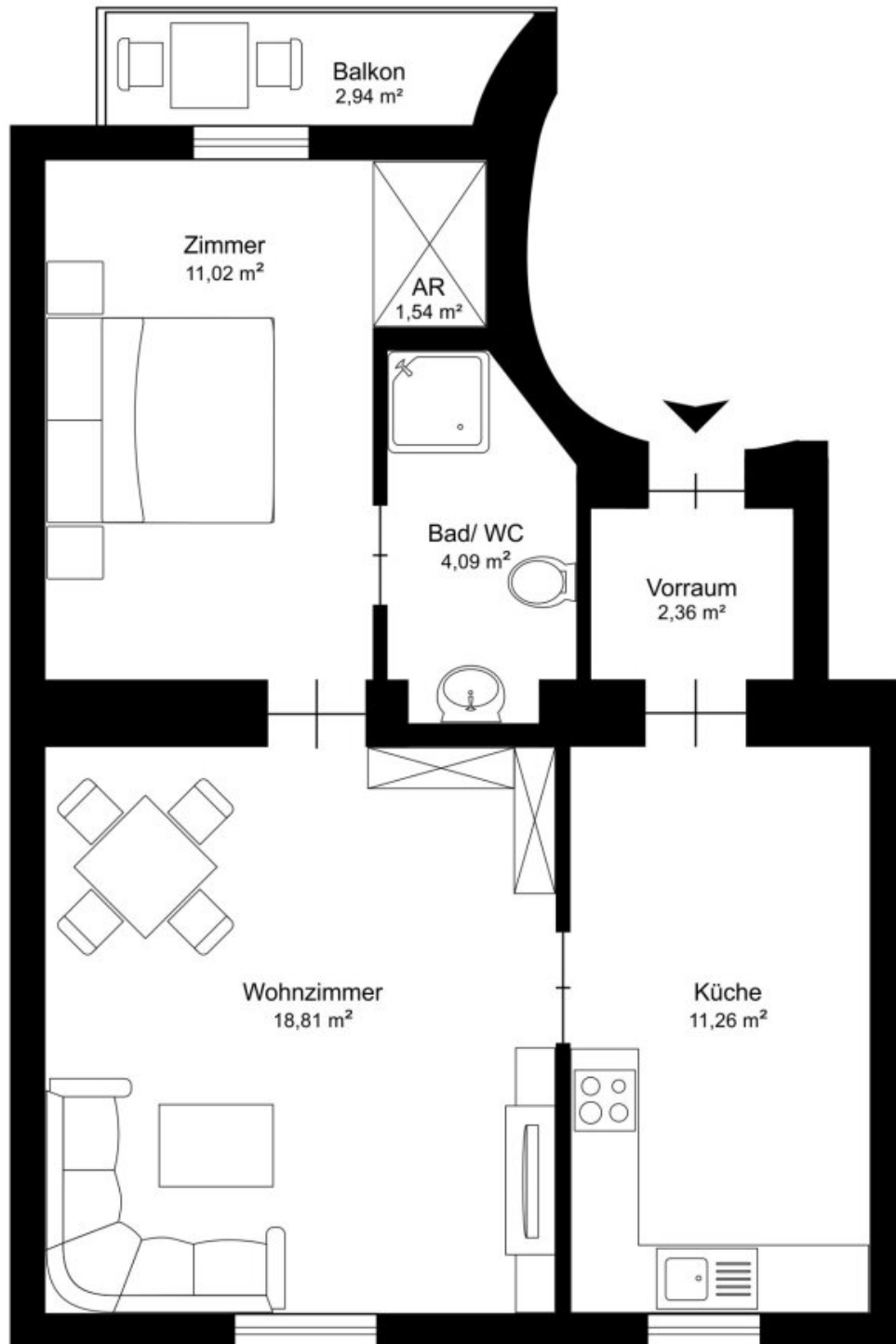


Thomas Lainer

Realwert- Immobilientreuhand GmbH
Dr.-Adolf-Altmann-Str. 17
5020 Salzburg







Objektbeschreibung

CITY STARTER - LEHEN

Kleine 2-Zimmer Wohnung mit Balkon

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Gaswerkasse im Stadtteil Salzburg–Lehen, in unmittelbarer Nähe zum Landeskrankenhaus Salzburg. Die Altstadt ist nur rund 2,0 km entfernt und mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln rasch erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in Gehdistanz. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch mehrere Buslinien entlang der Gaswerkasse und der nahegelegenen Ignaz-Harrer-Straße gewährleistet. Der Autobahnanschluss Salzburg West ist ca. 3,0 km entfernt und sorgt für eine schnelle regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Beschreibung Gebäude allgemein

Das Wohngebäude wurde gemäß Energieausweis ursprünglich im Jahre 1914 errichtet und verfügt über vier Vollgeschoße. Es ist unterkellert. Das Haus weist augenscheinlich einen guten, jedoch dem Alter entsprechenden Erhaltungsstand auf und wird zuverlässig verwaltet. Vor dem Objekt befinden sich 1-2 allgemeine Parkplätze. Aufgrund des Baujahres des Hauses fällt das Objekt in den Vollarwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes MRG und sind die Bestimmungen zur Mietzinsbildung zu beachten.

Beschreibung Wohnung

Die verkaufsgegenständliche Wohnung liegt im ersten Obergeschoß des Objektes und ist nach Nord-Osten ausgerichtet. Die Einheit ist als 2-Zimmer Wohnung konfiguriert und hat eine gesamte Wohnfläche von gut 49 m². In der Wohnung sind, mit Ausnahme des Badezimmers, Laminatböden verlegt.

Die Küche ist direkt vom Vorraum aus begehbar, funktional eingerichtet und verfügt über einen Herd mit 4-Platten Kochfeld und Backrohr, einen Dunstabzug sowie einen Geschirrspüler. Die

Wasseraufbereitung in der gesamten Wohnung wird durch eine Gastherme hergestellt, welche sich im Badezimmer befindet.

Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken, einem WC und einer Badewanne ausgestattet.

Die Beheizung der Wohnung geschieht über eine Gas-Etagenheizung, welche sich im Wohnzimmer befindet.

Die Wohnung verfügt zusätzlich noch über einen Raum im Keller und einen separaten Lagerraum im Dachgeschoß. Für beide Räumlichkeiten liegen schriftliche Benützungsvereinbarungen vor.

Zustand

Der optische Eindruck der Wohnung ist als gepflegt, jedoch großteils dem Alter entsprechend zu beschreiben. Alle Einrichtungen sind soweit funktionstüchtig, großteils jedoch nicht mehr zeitgemäß, sodass das Objekt als renovierungsbedürftig einzustufen ist. Die Wohnung verfügt über einen FI-Schutzschalter; ein Elektroprüfprotokoll liegt jedoch nicht vor.

Fazit

- + gut eingeteilte 2-Zimmer Wohnung
- + gute Stadtlage mit perfekter Infrastruktur
- + optimale Verkehrsanbindung in alle Richtungen
- + sofort verfügbar
- Sanierungsbedarf vorhanden

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap