

## **Profitables Zinshaus in Top-Lage Salzburgs - Renditestarke Investition**



**Objektnummer: 536/1787**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	233,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	1.700.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



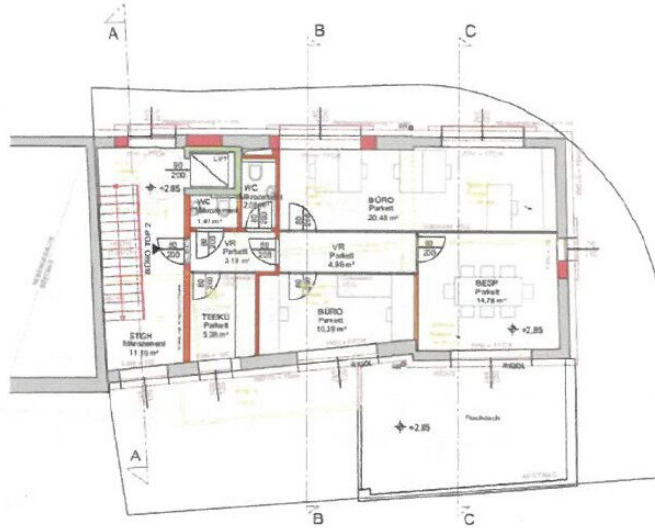
### Mag.iur. Leonhard Schmidbauer-Frühwirth

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

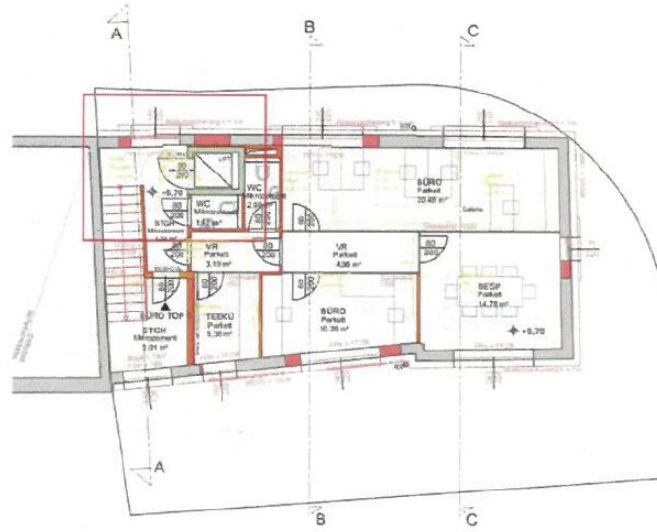


Innsbrucker Bundesstraße 19 1.OBERGESCHOSS 1:100 02.12.2021

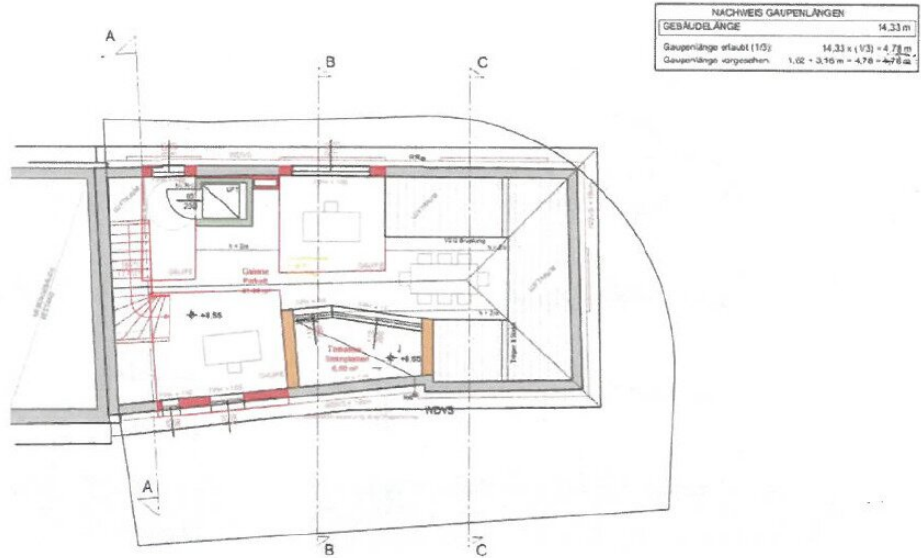


Büro Baumeister Ranz GmbH Rockhühnerstraße 3c, 5020 Sattzuro 0862/458207

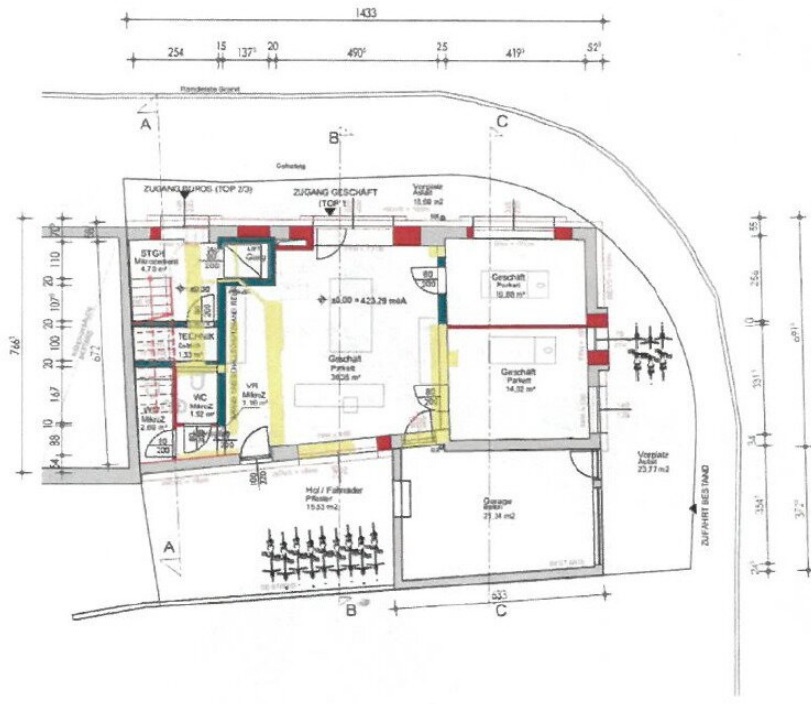
2.OBERGESCHOSS



GALERIE



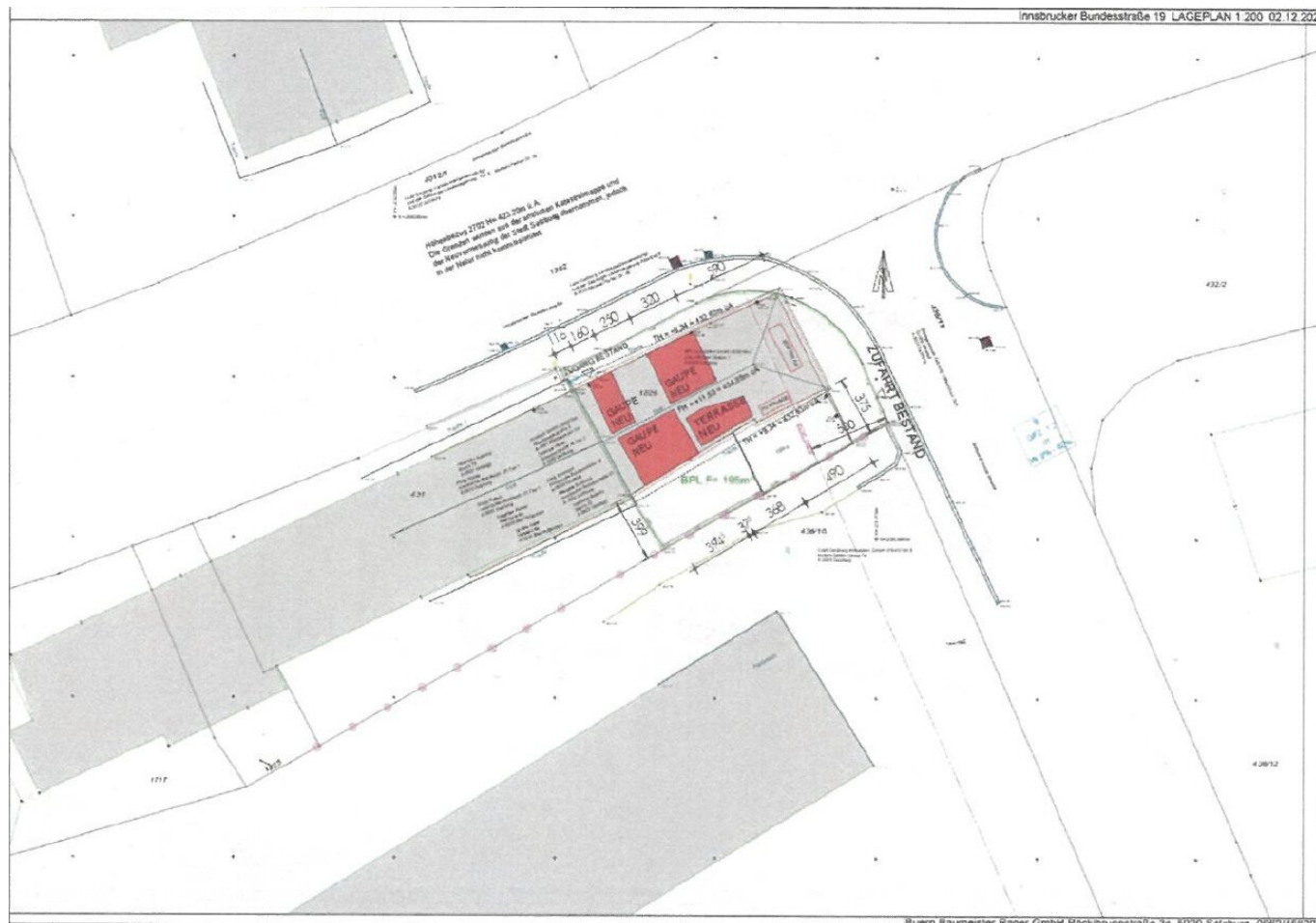
ERDGESCHOSS



1/100.00 = 423.29m ÜA

LEGENDE					
[Red Box]	RESTAND	[Grey Box]	STÄLBETON	[Orange Box]	GRÜNBETON
[Light Blue Box]	WIR - NEU	[White Box]	ABBRUCH	[Dark Blue Box]	STAHL
[Light Green Box]	WIR - ALT	[Light Yellow Box]	WÄRMEDÄMMUNG	[Light Orange Box]	HOLZ

Buero Raumwelter Partner GmbH Rheinhofstraße 1c 1070 Salzburg 0662268207





## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Willkommen zu einem exklusiven Angebot: Ein großzügiges Wohn- und Geschäftshaus im Herzen der wunderschönen Stadt Salzburg. Dieses Objekt wurde im Jahr 2021 umfassend generalsaniert und befindet sich in einem erstklassigen Zustand. Es bietet die einmalige Gelegenheit, ein voll vermietetes Anwesen mit einer beeindruckenden Rendite von bis zu 4% zu übernehmen.

### Beschreibung

- **Gesamtnutzfläche:** ca. 233 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 28 m<sup>2</sup> (bei der Wohnung im 1. OG)
- **Hof:** ca. 15 m<sup>2</sup> (beim Geschäft im Erdgeschoss)
- **Separate Garage**

### Aufteilung

- **Erdgeschoss:** Einladendes Geschäftslokal mit ca. 15 m<sup>2</sup> Hof, ideal für verschiedene Gewerbenutzungen.
- **1. Obergeschoss:** Großzügige Wohnung mit Zugang zu einer ca. 28 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Perfekt für privates Wohnen mit einem Hauch von Luxus.
- **Oberstes Geschoss:** Derzeit als Büro genutzt, verteilt auf zwei Etagen, bietet diese Fläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und besticht durch eine moderne Ausstattung.

### Besonderheiten

- **Generalsaniert 2021:** Das gesamte Gebäude wurde kürzlich umfassend renoviert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand.
- **Voll vermietet:** Das Objekt kann als voll vermietetes Anwesen übernommen werden, was eine sofortige Rendite von bis zu 4% garantiert.
- **Optimale Infrastruktur:** Dank der zentralen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens bequem zu Fuß erreichbar.
- Personenlift

### **Kaufnebenkosten:**

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.

Wir weisen darauf hin, dass die ausgewiesenen Nutzflächen rechnerisch auf Basis übergebener Unterlagen hergeleitet wurden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m



Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.