

**Anleger aufgepasst: Charmante 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage**



**Objektnummer: 5670**

**Eine Immobilie von homes4you GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	70,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,25
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,09 €
<b>Heizkosten:</b>	39,12 €
<b>USt.:</b>	21,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

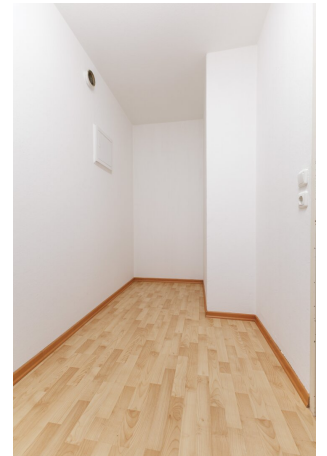
## Ihr Ansprechpartner



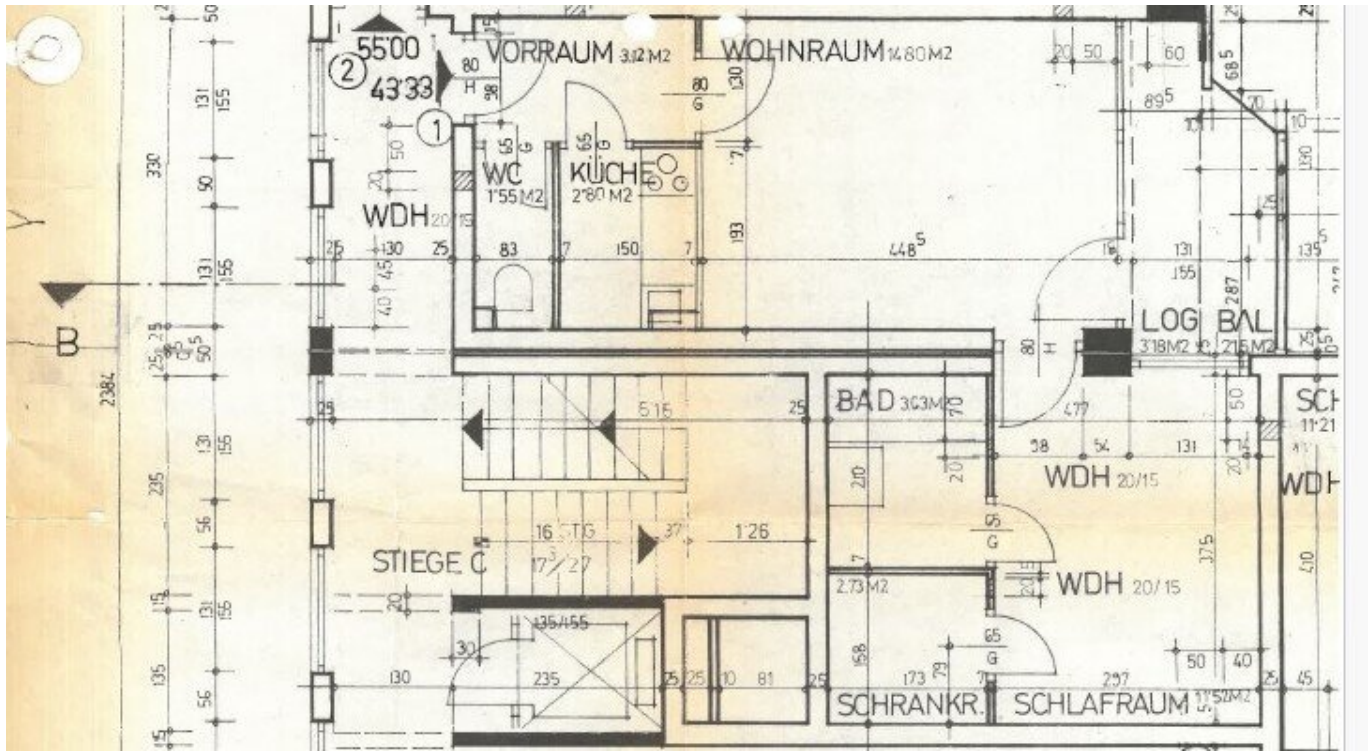
**Jakob Fieg**

homes4you GmbH  
Vogelweiderstraße 87  
5020 Salzburg









## Objektbeschreibung

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 45 m<sup>2</sup> befindet sich in der Weiserstraße in Salzburg. Die Wohnung liegt sehr zentral und bietet eine hervorragende Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und öffentlichen Verkehrsmittel.

Die Wohnung eignet sich auch bestens für Anleger, eine Rendite von 4% ist im Bereich des Möglichen.

### Raumaufteilung:

- **Vorraum:** Geräumiger Eingangsbereich, der zur Küche und dem Wohnzimmer führt.
- **Wohnzimmer:** Heller und freundlicher Wohnbereich mit Platz für eine gemütliche Sitzecke und mit Zugang zur Loggia.
- **Schlafzimmer:** Ruhiges Schlafzimmer für erholsame Nächte.
- **Begehbarer Kleiderschrank/Abstellraum:** Praktischer zusätzlicher Stauraum, der vielseitig genutzt werden kann.
- **Bad:** Funktionales Badezimmer mit den notwendigen Einrichtungen.
- **Küche:** Vom Vorraum aus begehbare Küche, die ausreichend Platz für Ihre Kochbedürfnisse bietet.

**Parkplätze:** Im Innenhof und vor dem Haus stehen Allgemeinparkplätze exklusiv dem Haus zur Verfügung. (mit Parkkarte)

**Zustand:** Die Wohnung ist nicht mehr neuwertig, aber in einem guten und gepflegten Zustand (das gebrochene Fenster wird natürlich noch repariert). Sie bietet eine ideale Basis für kleinere Modernisierungen nach Ihrem persönlichen Geschmack.

**Lage:** Die Weiserstraße besticht durch ihre zentrale Lage in Salzburg. Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuß erreichbar. Genießen Sie die Vorteile einer urbanen Lage und die

Nähe zu kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten der Mozartstadt.

Nutzen Sie die Chance und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in einer der schönsten Städte Österreichs! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap