

## Attraktives Investment - Wohn- und Geschäftshaus in Salzburg-Itzling



Hausansicht - straßenseitig

**Objektnummer: 7230/347**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1946
<b>Nutzfläche:</b>	321,38 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	40,50 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	21,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 322,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,52
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nicole Außersteiner**

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Itzlinger Hauptstraße 57  
5020 Salzburg

T +43 664 171 69 65



Mitglied des  
immobilienring.at

## H: 43.664.171.69.65 Objektbeschreibung

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

Das **Wohn- und Geschäftsgebäude samt Anbau mit Wohnung und Lagerräumen** verfügt über ein **Erdgeschoß**, **zwei Obergeschoße** sowie ein **ausgebautes Dachgeschoß** und ist **teilweise unterkellert**. Alle Geschoße des Haupthauses sowie die Wohnung im Anbau sind über eine innenliegende Stiege erschlossen, das Geschäftslokal verfügt auch über einen direkten, straßenseitigen Zugang. Das Haus weist einen **durchschnittlichen Erhaltungszustand** auf und wird durch den Vermieter selbst verwaltet, eine Hausbetreuungsfirma ist beauftragt. **Parkflächen** und eine **Einzelgarage** sowie ein **Garten zur Allgemeinnutzung** befinden sich rückseitig des Hauses.

Das Objekt besteht insgesamt aus **sieben vermietbaren Einheiten**: eine **Büro-/Geschäftsfläche mit ca. 72 m<sup>2</sup>**, **vier Wohnungen** (drei davon im Haupthaus, eine davon im Anbau) mit Größen **zwischen ca. 43 m<sup>2</sup> und 72 m<sup>2</sup>**, welche als 2- und 2,5-Zimmer-Wohnungen konzipiert sind, sowie **Lagerraum mit ca. 20 m<sup>2</sup>** und eine große **Einzelgarage mit ca. 19 m<sup>2</sup>**. Weiters befinden sich im **Erdgeschoß des Anbaus** ein **Fahrradabstellraum**.

Die Büro-/Geschäftsfläche und die drei Wohnungen im Haupthaus sowie das Lager und die Garage sind vermietet (**verlässliches Mieterklientel, keine Mietzinsrückstände**), die **Wohnung im Anbau** ist derzeit **bestandfrei**. Die Wohneinheiten von mittlerer Größe ermöglichen eine **zuverlässige Vermietungsperspektive mit geringem Mietausfallwagnis**.

Der Zustand des Geschäftslokals und der Wohnungen im Inneren ist überwiegend modernisiert und als gut zu bezeichnen. Die Wohnung im Anbau bedarf entsprechender Sanierungsmaßnahmen. In den letzten Jahren wurden stets kleinere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach Erfordernis durchgeführt, u.a. Balkonbalkenaustausch. Zudem wurde nach Bedarf das Inventar der Wohnungen (WC-Spülkasten, Böden, Küchen, etc.) erneuert.

Der Dachbodenausbau samt Gaupeneinbau und Erneuerung des Daches (Dachfläche, Dachrinnen und Dachablaufrohre) im Haupthaus erfolgte ca. 1998. Im Zuge dieses Umbaus wurde auch eine Erneuerung der Fassade sowie die Anbringung eines Vollwärmeschutzes (6 cm + Kunstharzreibputz) durchgeführt.

Die **Elektrik** ist erneuert und verfügt über einen FI-Schutzschalter, sodass die **Anlage den gesetzlichen Anforderungen entspricht**.

Das Objekt wird über eine **Gebäudezentralheizung** mit Wärme versorgt, die **Warmwasserbereitung** erfolgt über einen **Warmwasserboiler** in den Wohnungen des Haupthauses. Die Wohnung im Anbau wird mittels eigener Gastherme versorgt. Der primäre Energieträger ist Gas. Die Heizungsanlage ist älteren Baujahres, befindet sich jedoch nach Auskunft des Verkäufers in funktionablem Zustand.

Der Hauskanalanschluss wurde im Zuge der durchgeführten Hauptkanalsanierung erst kürzlich im Jahr 2024 erneuert.

Laut aktuellem Bebauungsplan sind für das Grundstück eine **GFZ** von **1,3** und **4 oberirdische Vollgeschosse** zulässig.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.**

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 <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <4.500m

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.