

## **Gelegenheitskauf für Anleger - 3 Zimmerwohnung in guter Lage zum Renovieren**



**Objektnummer: 144**

**Eine Immobilie von Salzburger Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,53 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,66
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	221,78 €
<b>Heizkosten:</b>	97,29 €
<b>USt.:</b>	41,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Bianca Iris Moser**

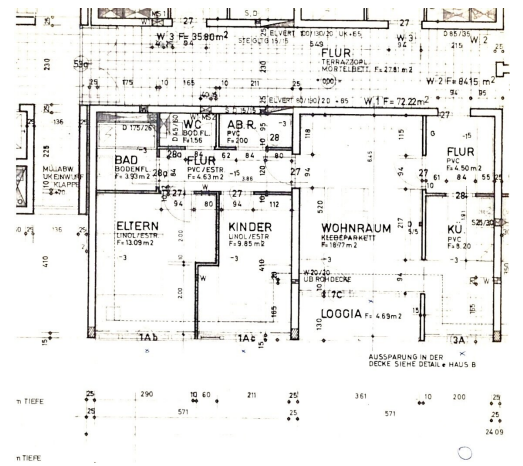
Salzburger Immobilien e.U  
Am Almbach 1  
5400 Hallein

T +43 699 15055351  
H +43 6245 22074

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





## Objektbeschreibung

Die fast **70 m<sup>2</sup> große Wohnung** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Mit **3 Zimmern** eignet sie sich perfekt für Anleger, als Wohngemeinschaft, für Paare oder kleine Familien.

### Highlights der Wohnung:

- **Balkon** mit Ausblick – perfekt für entspannte Stunden.
- Allgemeinflächen wie **Trockenraum, Fahrradraum** und **Abstellraum** im Haus.
- Zum Gebäude gehörende **Parkplätze**, auf denen fast immer ein Platz frei ist.
- **Variable Raumgestaltung**: Die gut geschnittenen Räume können noch nach Ihren Wünschen angepasst werden.

Zustand: Die Wohnung ist leicht renovierungsbedürftig – ideal, um sie nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und gleichzeitig von einer attraktiven Wertsteigerung zu profitieren.

### Animation: Ihre Chance zum Anpacken

**Diese Wohnung ist mehr als nur ein Wohnraum – sie ist eine Gelegenheit!**

Gestalten Sie die Räume ganz nach Ihren Wünschen, ob als gemütliche Familienwohnung, praktische WG oder modernes Zuhause für Paare. Die zentrale Lage in Salzburg-Lehen macht diese Immobilie zu einer nachhaltigen Investition mit großem Potenzial.

Lassen Sie sich diese Kaufgelegenheit nicht entgehen – kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung!

Hinweis: Einige Textstellen wurden KI-geprüft und adaptiert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap