Salzburg

Garconniere mit Anlage-Potenzial in Top-Lage

Property ID: CG011151124

PURCHASE PRICE: 169.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 28,08 m^2 • **ROOMS:** 1

Property ID: CG011151124 - 5020 Salzburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: CG011151124 - 5020 Salzburg

At a glance

Property ID	CG011151124
Living Space	ca. 28,08 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	1
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1965

Purchase Price	169.000 EUR
Commission	3 % zzgl 20 % USt
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid

Property ID: CG011151124 - 5020 Salzburg

Energy Data

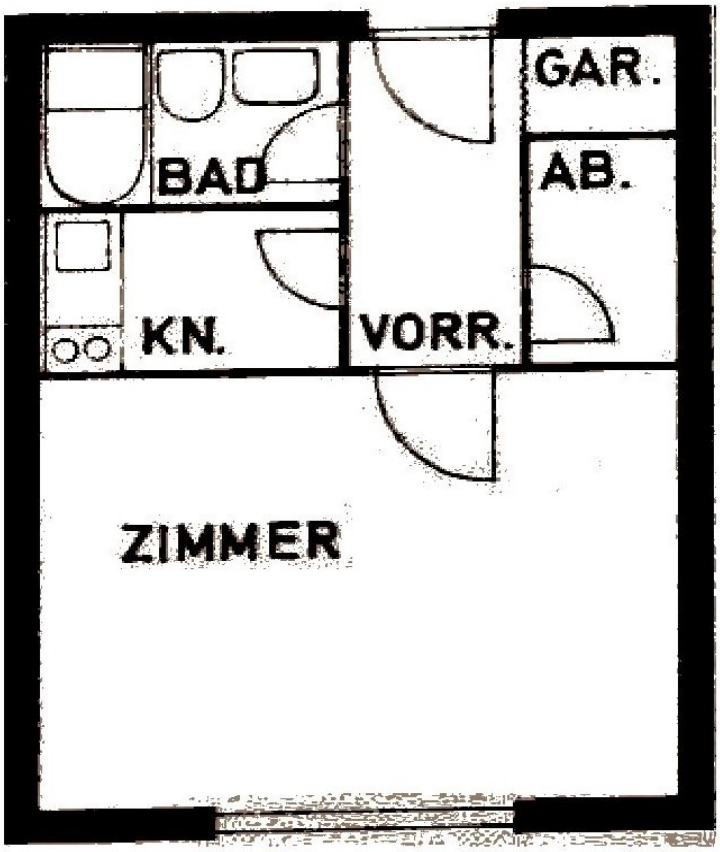
Type of heating	Central heating
Power Source	District heating
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: CG011151124 - 5020 Salzburg

The property

Property ID: CG011151124 - 5020 Salzburg

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: CG011151124 - 5020 Salzburg

A first impression

Diese charmante Garconniere mit einer Fläche von 28 m² befindet sich in einem 1965 erbauten Gebäude und bietet durch ihre klare Struktur Potenzial für individuelle Sanierungen und Modernisierungen.

Die nach Westen ausgerichtete Wohnung im 4. und obersten Stock besticht durch den hellen Wohnraum und eignet sich hervorragend für eine Vermietung, sei es als Single-Wohnung oder für Studenten und inkludiert ein Kellerabteil.

Die Fernwärme-Anbindung bietet eine effiziente Heizlösung. Der Gaisbergblick vom Wohnraum aus, rundet das Angebot ab und schafft eine angenehme Atmosphäre.

Durch das Potenzial zur Gestaltung bietet diese Garconniere eine vielversprechende Investitionsmöglichkeit. Egal, ob Sie die Wohnung selbst nutzen oder als renditestarke Kapitalanlage vermieten möchten – hier eröffnen sich zahlreiche Optionen. Die Wohnung bietet durch ihre Lage und den Ausblick auf den Gaisberg im Winter, im Sommer auf grüne Bäume, eine ausgezeichnete Grundlage für eine Wertsteigerung.

Dank der Nähe zur Salzach sind sowohl die Naturwissenschaftliche Fakultät über den Überfuhrsteg, als auch diverse andere Universitäten über die Karolinen Brücke mit dem Fahrrad in kurzer Zeit leicht zu erreichen, wodurch die Wohnung hervorragend für die Vermietung an Studenten geeignet ist.

Die Betriebskosten sind verbrauchsabhängig und belaufen sich derzeit auf € 164,21.
Energieausweis:
HWB: 92
fGEE: 1,50

Die Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten und KI generiert.

Property ID: CG011151124 - 5020 Salzburg

Details of amenities

- Gaisbergblick / Blick ins Grüne im Sommer
- unmittelbare Nähe zur Salzach
- Top-Lage Aigen
- Rücklage € 195.056,28
- Nahversorger vor der Tür
- gut an Studenten vermietbar
- Parkmöglichkeit vor dem Haus
- sanierungsbedürftig

Property ID: CG011151124 - 5020 Salzburg

All about the location

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Aigen, einer grünen und ruhigen Wohngegend am Rande von Salzburg, die durch ihre hohe Lebensqualität und ausgezeichnete Anbindung besticht.

Aigen bietet eine idyllische Atmosphäre, umgeben von Natur, und ist zugleich nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Der Gaisberg, der direkt in der Nähe liegt, bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Outdoor-Enthusiasten, wie Wanderungen und Radfahrten.

Für den täglichen Bedarf befindet sich ein Spar vor dem Haus und sowohl ein dm, eine Apotheke, eine Bank und ein Lidl nur wenige Minuten mit dem Auto und ca 14 Minuten fußläufig entfernt, sodass Einkäufe bequem erledigt werden können.

In der Umgebung gibt es zudem zahlreiche kleine Geschäfte, Bäckereien, Cafés und Restaurants, die das Leben im Stadtteil besonders angenehm machen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls sehr gut. Fußläufig erreichbar halten mehrere Buslinien, die eine schnelle Verbindung zum Salzburger Stadtzentrum und anderen wichtigen Knotenpunkten der Stadt bieten. Der Busbahnhof Aigen ist nur wenige Radminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen, sodass Sie in kurzer Zeit zum Salzburger Hauptbahnhof, zum Stadtteil Mülln oder zum Flughafen gelangen können.

Die unmittelbare Nähe zur Salzach lädt zu Radtouren bis nach Anif, Inlineskaten und Joggen ein, oder zu gemütlichen Spaziergängen direkt in die wunderschöne Altstadt.

Gerade Studenten genießen gerne den Sonnenuntergang im Sommer auf dem Überfuhrsteg, der nur wenige Minuten zu Fuß von der Wohnung entfernt ist und ebenfalls eine Verbindung zur anderen Flussseite bietet. Von hier aus lässt sich die Hellbrunner Allee oder beispielsweise der botanische Garten erreichen.

Hier hab Sie die idealen Bedingungen für eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitaktivitäten.

Die Mischung aus ruhiger Wohngegend und exzellenter Anbindung an die Stadt macht Aigen zu einem besonders beliebten Wohnort für Menschen, die sowohl Natur als auch

urbanes Leben schätzen.

Property ID: CG011151124 - 5020 Salzburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg
Tel.: +43 662 - 26 59 75
E-Mail: salzburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com