Salzburg

Garconniere mit Anlage-Potenzial in Top-Lage

??????? ????????: CG011151124

???? ??????: 169.000 EUR • ?????????: ca. 28,08 m^2 • ???????: 1

??????? ????????: CG011151124 - 5020 Salzburg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: CG011151124 - 5020 Salzburg

?? ??? ?????

??????? ????????	CG011151124
?????????	ca. 28,08 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	1
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1965

???? ??????	169.000 EUR
??????????	??????
?????????	3 % zzgl 20 % USt
??????? ??????????	??????

??????? ????????: CG011151124 - 5020 Salzburg

??????????? ?????????

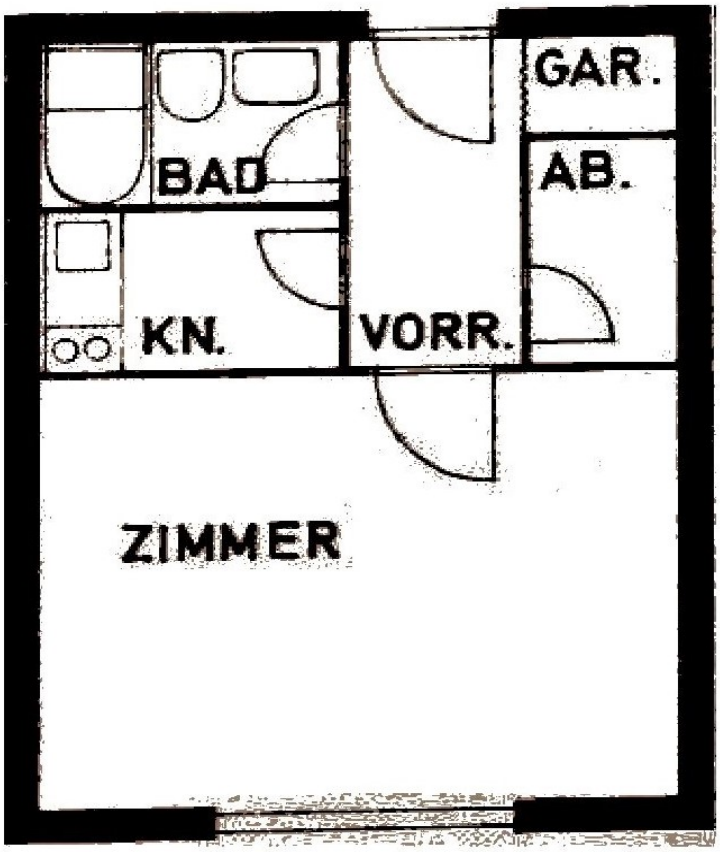
????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

??????? ????????: CG011151124 - 5020 Salzburg

?? ???????

??????? ????????: CG011151124 - 5020 Salzburg

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: CG011151124 - 5020 Salzburg

??? ????? ????????

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.

??????? ????????: CG011151124 - 5020 Salzburg

????????????? ??? ???????

- 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

??????? ????????: CG011151124 - 5020 Salzburg

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: CG011151124 - 5020 Salzburg

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Katrin Kössler

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com