

Salzburg-Maxglan / Wohnhaus mit 3 getrennten Wohneinheiten

Sehr schöne Wohnlage nahe Glanbach

Sehr schöne Wohnlage wenige Schritte von der Glan und dem Naturschutzgebiet Leopoldskron-Moos!



Gesamtes Haus



3 Wohnungen

SALZBURG-MAXGLAN / Gesamtes Wohnhaus

Nahe dem Glanbach und dem Naturschutzgebiet Leopoldskron-Moos!

Das großzügige Wohnhaus mit gesamt 3 getrennten Wohneinheiten liegt in sehr schöner Lage nahe dem Glanbach und dem Naturschutzgebiet Leopoldskron/Moos! Die Lage steht für viel Lebensqualität mitten in der Stadt. Hier sind herrliche Spazier- und Laufwege vorhanden. An der Glan entlang kann bis zum Untersberg

gewandert werden, natürlich auch in die andere Richtung, in die Riedenburg oder nach Leopoldskron und weiter in den Stadtteil Nonntal. Die Altstadt Salzburgs ist in 10 bis 15 Minuten mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Bus erreicht.

Der Garten und die Balkone liegen straßenabgewandt in Richtung Süd-Osten, im Garten ist ein kleiner Pool vorhanden.

Das 3-Parteien-Wohnhaus wird als Gesamtliegenschaft verkauft und ist noch nicht parifiziert. Es ist pro Geschoss eine Wohnung vorhanden. Die Wohnungen wurden in den letzten Jahren innen saniert, das Haus wird derzeit mit einer Gaszentralheizung beheizt und ist voll unterkellert.

Alle 3 Wohnungen sind 3-Zimmer-Wohnungen mit Flächen zwischen rd. 82 bis 86 m² pro Einheit, die Erdgeschosswohnung mit schönem Garten und die beiden Obergeschosswohnungen jeweils mit Balkon.

Die 3 Wohnungen sind befristet vermietet.

Hoher Freizeitwert, viel Natur in der Umgebung und in nur wenigen Minuten in der Salzburger Altstadt, diese Immobilie in dieser Lage ist ein hervorragendes Investment mit entsprechendem Potential auf Wertsteigerung.



€ 1.180.000
Kaufpreis



251 m²
Wohnfläche



491 m²
Grundstücksfläche







Wohnfläche	gesamt rd. 251 m ² , 3 Einheiten 3-Zimmer-Wohnungen: Wohnung Erdgeschoss: 86 m ² Wohnung 1. Obergeschoss: 82 m ² Wohnung Dachgeschoss: 83 m ²
Grundstücksfläche	491 m ²
Garten / Balkone	Garten/Balkone: Richtung Süd-Osten, straßenabgewandt Top 1 mit Garten, Top 2 und 3 jeweils Balkon
Ausstattung	Die Wohnungen wurden in den letzten 10 Jahren innen renoviert. Das Haus verfügt über eine Gasheizung.
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr gem. Energieausweis rd. 1930, 1. OG und DG-Ausbau rd. 1978, Anbau EG 2011.
Geschoss	Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Keller	Voll unterkellert
Parkplatz	2 Garagenplätze und 1 Frestellplatz
Energieeffizienz	HWB SK 143
Ankaufnebenkosten	Der genannte Kaufpreis versteht sich zuzüglich Ankaufnebenkosten, wie 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Eintragungsgebühr Grundbuch, 1,8 % inkl. UST Kosten des Vertragserrichters und das Vermittlungshonorar in Höhe von 3,6 % inkl. UST. Gesamtnebenkosten somit 10 % des Kaufpreises.

Befristete Vermietung / Rendite	Top 1 im EG: Mieter zieht gem. Vereinbarung bis Ende September 2024 aus Top 2 im 1. OG: vermietet bis 30. September 2024 Top 3 im DG: vermietet bis 31. August 2025
	Nettomiete gesamt: EUR 2.473,-- p.m.
	Rendite: rd. 2,5 % p.a. (Verhältnis zu Kaufpreis)
Kaufpreis	€ 1.180.000,00
