

## Kontakt



### Manfreda Jaklitsch

Mobil : +43664/88541413  
E-Mail : m.jaklitsch@poetsch-immo.at  
Büro : Poetsch Immobilien GmbH  
Adresse : 5020 Salzburg, Gaisbergstraße 4A  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2602/10477**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Salzburg**  
Adresse: **5020 Salzburg**  
Kaufpreis: **€ 270.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 65,37 m²**  
Zimmer: **2**

## Beschreibung

### Anlagewohnung in Salzburg - Parknähe - zentrale Lage - derzeit vermietet

Hier kommt eine sehr ansprechende Wohnung in einem wunderschönen Altbau Lehen zum Verkauf; gleich vis a vis befindet sich ein sehr schöner Park mit Spielplatz und großen schattenspendenden Bäumen.

Der Stadtteil Lehen mit seinen ca. 16.000 Einwohnern verfügt über beste öffentliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Dieses schöne Haus umfaßt 7 Wohneinheiten - das Top 2 befindet sich im Hochparterre und verfügt über 2 SZ, 1 Bad, 1 WZ mit Eßbereich, 2 Abstellräume im UG (3,19 m²) und im DG (5,41 m²) - die Wohnung ist lt. Nutzwertgutachten eine 2 Zi Whg., wird aber derzeit als 3 Zi Whg. genutzt. Die Whg. ist derzeit vermietet bis 08/2024.

Im Jahr 2021 wurde das Bad komplett saniert und eine Küche eingebaut.

Die wichtigsten Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar - es gibt die verschiedensten Shops, Restaurants, Cafes, Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung.

Aufgrund der Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber, ersuchen wir Sie bei Ihrer Anfrage um die Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten, wie Name, Adresse Telefonnummer und e-mail.

Hiermit weisen wir darauf hin, daß gem. § 6 Abs.4 MaklerG aufgrund einer dauerhaften Geschäftsbeziehung zwischen dem Vermittler und dem Verkäufer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Wir freuen uns sehr Ihnen diese Wohnung persönlich zu zeigen. Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin.

Ihr Ansprechpartner:  
Fr. Manfreda Jaklitsch  
Tel: +664 88541413  
e-mail: m.jaklitsch@poetsch-immo.at  
www: poetsch-immo.at

---

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| Kaufpreis:       | <b>€ 270.000,-</b>           |
| Betriebskosten:  | <b>€ 233,-</b>               |
| Käuferprovision: | <b>3% zuzüglich 20% MwSt</b> |

---

|               |                              |
|---------------|------------------------------|
| Wohnfläche:   | ca. 65,37 m <sup>2</sup>     |
| Kellerfläche: | 3 m <sup>2</sup>             |
| <hr/>         |                              |
| Zimmer:       | 2                            |
| Bäder:        | 1                            |
| WC:           | 1                            |
| Keller:       | Ja                           |
| Heizung:      | Zentralheizung mit Gas       |
| Baujahr:      | ca. 1913                     |
| Stockwerk:    | 1                            |
| HWB:          | 137.1 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Klasse HWB:   | D                            |

**Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, Bus; **Lage:** Stadtzentrum; **Schlafzimmer:** 1; **Ausstattung:** Altbau





