

# INVESTMENT MIT GUTER RISIKOSTREUUNG



**Objektnummer: 523/1056**

**Eine Immobilie von Realwert-Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1899
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	249,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 174,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,96
<b>Kaufpreis:</b>	785.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.152,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	791,46 €
<b>Heizkosten:</b>	200,03 €
<b>USt.:</b>	40,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

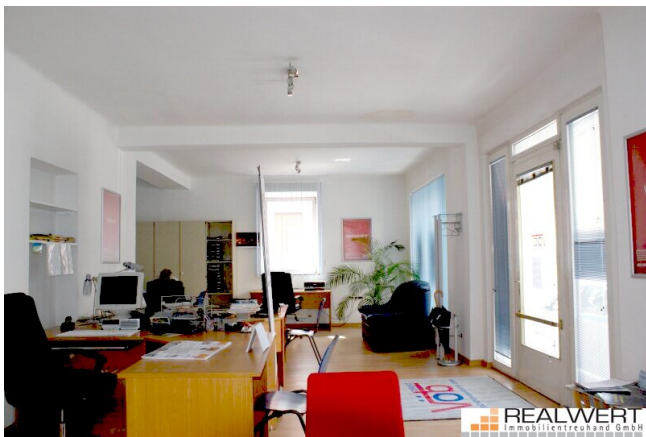
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Lainer**

Realwert- Immobilientreuhand GmbH  
Dr.-Adolf-Altman-Str. 17  
5020 Salzburg





REALWERT  
Immobilienmakler GmbH



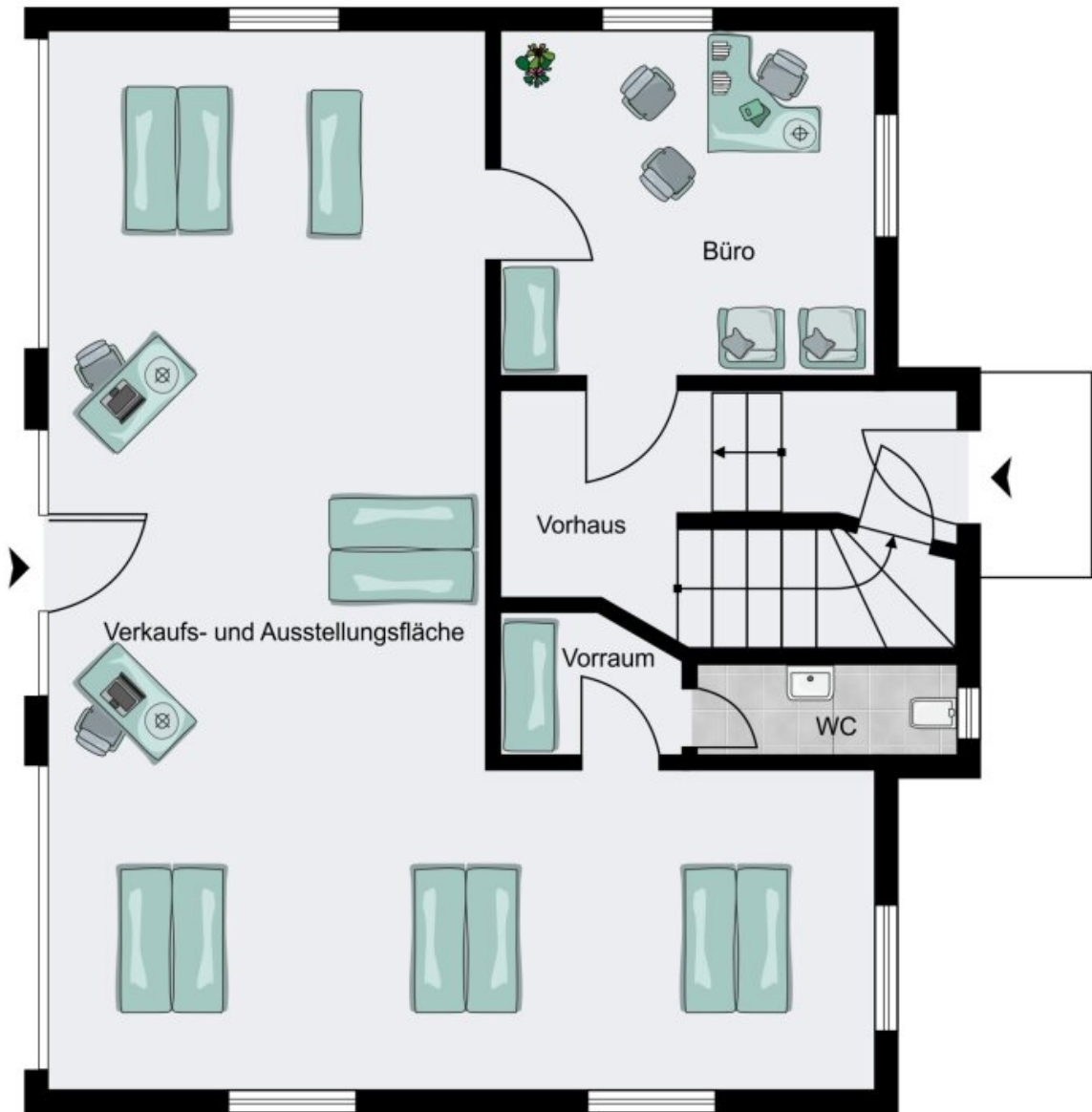
REALWERT  
Immobilienmakler GmbH

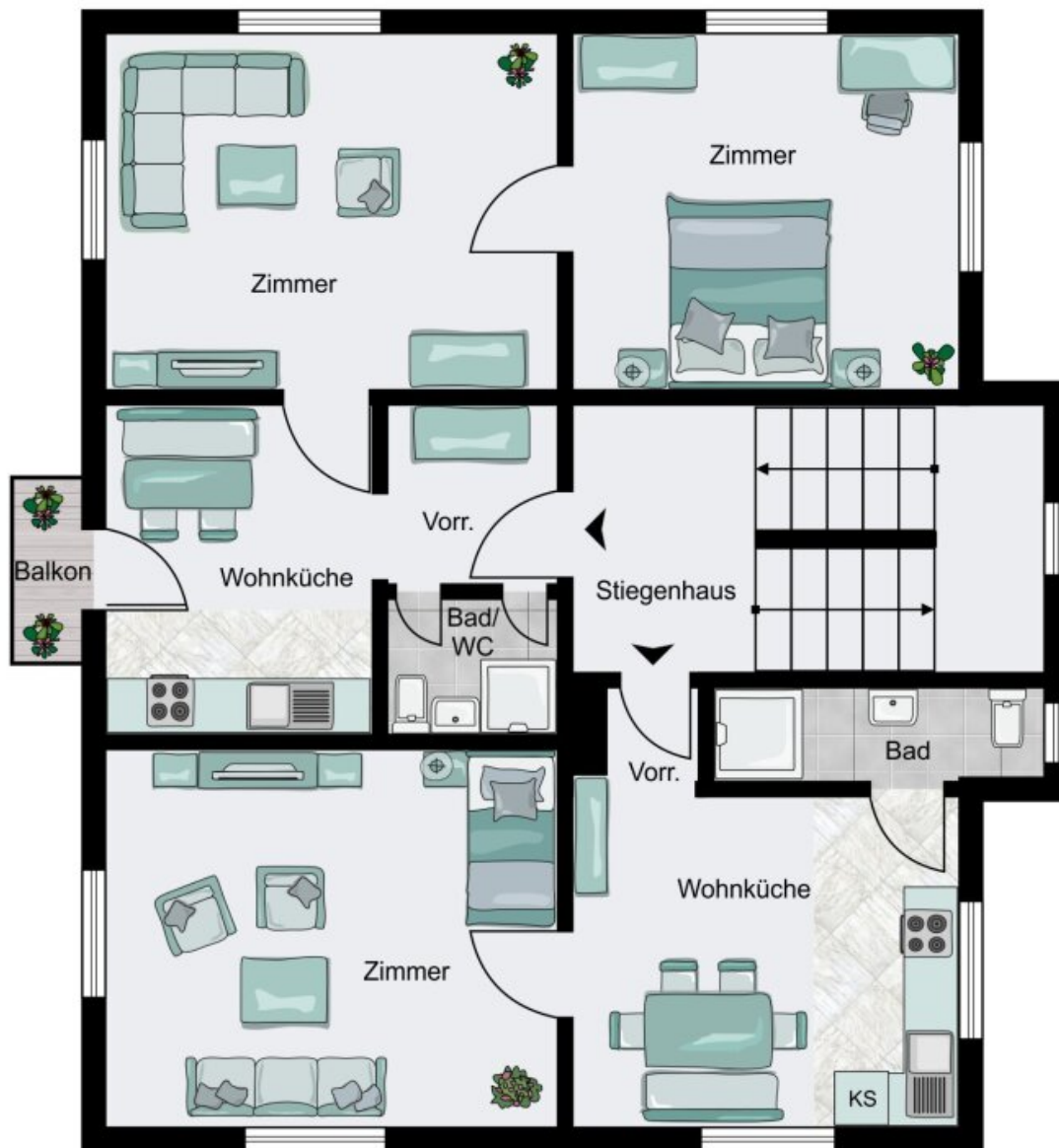


REALWERT  
Immobilienmakler GmbH













# Objektbeschreibung

## INVESTMENT MIT GUTER RISIKOSTREUUNG

### Kleines Zinshaus in Salzburg Stadt - Schallmoos

#### Lage

Das Haus ist in einer ruhigen Seitenlage zwischen Ignaz Härtl Straße und Linzer Bundesstraße im belebten Salzburger Stadtteil Schallmoos gelegen. Alle wesentlichen, infrastrukturellen Einrichtungen wie Nahversorger, Ärzte und Apotheken sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar. Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet. Die Linie des öffentlichen Nahverkehrs (O-Bus Linie 2) ist rund 250 m vom Objekt entfernt. Der nächste Autobahnananschluss - Salzburg Nord - ist ca. 4,5 km entfernt und gut erreichbar.

#### Beschreibung Gebäude allgemein

Das Wohn- und Geschäftsgebäude wurde gemäß Unterlagen ursprünglich Jahre 1899 errichtet und verfügt über ein Erdgeschoß sowie zwei Obergeschoße und ist teilweise unterkellert. Alle Geschoße sind über eine innenliegende Stiege erschlossen. Das Haus weist einen durchschnittlichen Erhaltungsstand auf und wird zuverlässig verwaltet. Seitlich des Objektes befindet sich ein Parkplatz für die im Erdgeschoß liegenden Geschäftsflächen.

Das Objekt besteht insgesamt aus fünf vermieteten Einheiten mit Größen zwischen rund 80 m<sup>2</sup> (Geschäft) und vier ca. 40m<sup>2</sup> großen Wohnungen, welche als Garconnieren und 2-Zimmer Wohnungen konfiguriert sind.

#### Beschreibung der Mieteinheiten

Der Zustand des Geschäftslokals und der Wohnungen im Inneren ist einfach, jedoch größtenteils als gut zu bezeichnen. Küchen und Bäder wurden vor etwas mehr als zehn Jahren erneuert. Neuvermietungen sind daher nach derzeitigem Stand ohne größere Investitionen möglich. Eine Wohnung im 1. OG ist derzeit noch unsaniert.

## **Zustand des Gebäudes / Baulichkeiten**

Das Gebäude wurde im Inneren im Jahr 2008 modernisiert. Der Zustand dieser Renovierungsarbeiten ist augenscheinlich durchwegs als gut zu bezeichnen.

Die äußere Gebäudehülle wurde noch nicht erneuert, sodass hier in den nächsten Jahren Investitionen erforderlich werden können.

Die Elektrik wurde ebenfalls im Jahre 2008 erneuert und verfügt über einen FI-Schutzschalter, sodass die Anlage den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Das Objekt wird über eine Gebäudezentralheizung mit Wärme und Warmwasser versorgt. Der primäre Energieträger ist Erdgas. Die Heizungsanlage ist älteren Baujahres, befindet sich jedoch nach Auskunft des Verkäufers in funktionalem Zustand.

## **Fazit**

- + charmantes, kleines Zinshaus in guter Salzburger Stadtlage
- + kleine, rasch vermietbare Mieteinheiten – somit gut diversifizierbare Risikostreuung
- + keine Mietrückstände – verlässliches Mieterklientel
- Investitionen am Gebäude erforderlich

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap