

## Kontakt

### Nina Caroline Wenner

Mobil : +4366488541404  
E-Mail : n.wenner@poetsch-immo.at  
Büro : Poetsch Immobilien GmbH  
Adresse : 5020 Salzburg, Gaisbergstraße 4A  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2602/10282**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Salzburg**  
Adresse: **5112 Lamprechtshausen**  
Kaufpreis: **€ 290.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 80,00 m²**  
Zimmer: **3**

## Beschreibung

### Geldanlage: 3 Zimmerwohnung mit Balkon, Garten und 2 Parkplätzen

#### ANLEGERWOHNUNG:

Hier kommt eine gut vermietete 3 Zimmerwohnung in einem kleinen Mehrparteienhaus mit nur 5 Einheiten zum Verkauf. Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage in Lamprechtshausen-Asten. Die Wohnung liegt im 1.Stock und hat ca. 80m² Wohnfläche, einen Balkon von ca. 19,5m² welcher um die Wohnung geht, einen Eigengarten von 159m² der nicht direkt von der Wohnung aus begehbar ist, ein Kellerabtei mit ca. 9m² und 2 zugeordnete Parkplätze.

Einteilung: Vorraum mit viel Platz für Garderobe und Schuhe. Ein praktischer Abstellraum. Bad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Das WC ist extra und hat ein Handwaschbecken. Ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Großes Wohn-Esszimmer mit offener, top ausgestatteter Küche, welche keine Wünsche offenlässt. Hier befindet sich auch der Ausgang auf den 19,5m² Balkon mit Blick ins Grüne.

Der neue 3 Jahres Mietvertrag wurde am 15.08.2022 abgeschlossen und endet somit am 14.08.2025. Die Miete beträgt derzeit 1150€ inkl. BK und HK a conto. Die BK wurden am 01.11.2022 neu angepasst und belaufen sich derzeit auf 401,56€. Dies beinhaltet Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasser und Reparaturrücklagen. Derzeit wird das Objekt mit Öl geheizt, hier liegen aber bereits Überlegungen bezüglich einer Pelletsheizung bei der Eigentümergemeinschaft vor.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS NUR VOLLSTÄNDIGE ANFRAGEN MIT NAMEN, TELEFONNUMMER UND MAILADRESSE BEANTWORTET WERDEN**

Aufgrund ständiger Geschäftsbeziehung zum Abgeber, weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin.

Nina Caroline Wenner  
Poetsch Immobilien  
Tel: 0043 (0)664 88541404  
Mail: n.wenner@poetsch-immo.at

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| Kaufpreis:       | <b>€ 290.000,-</b>           |
| Betriebskosten:  | <b>€ 402,-</b>               |
| Käuferprovision: | <b>3% zuzüglich 20% MwSt</b> |

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Wohnfläche:   | <b>ca. 80,00 m²</b> |
| Gartenanteil  | <b>159,00 m²</b>    |
| Balkonfläche: | <b>19 m²</b>        |
| Kellerfläche: | <b>9 m²</b>         |

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Zimmer:            | <b>3</b>               |
| Bäder:             | <b>1</b>               |
| WC:                | <b>1</b>               |
| Keller:            | <b>Ja</b>              |
| Abstellplatz:      | <b>2</b>               |
| Anzahl d. Balkone: | <b>1</b>               |
| Möblierung:        | <b>Küche</b>           |
| Heizung:           | <b>Fußbodenheizung</b> |
| Baujahr:           | <b>ca. 1990</b>        |
| HWB:               | <b>117.0 kWh/(m²a)</b> |
| FGEE:              | <b>1.73</b>            |







