



## 83404 Ainring

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten & stabilem Mietertrag in 83404 Ainring/Feldkirchen



**690.000 €**

Kaufpreis

**351 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**657 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

**Alfred Huber Immobilien**

Marlene Weber

Tel.: 00498654494046

[anfragen@immohuber.de](mailto:anfragen@immohuber.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	351 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	657 m <sup>2</sup>
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	3
Stellplätze	5

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1968
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	690.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.08.2026
Baujahr (Haus)	1968
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	199.80



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Ca. 657 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Insgesamt 6 Wohneinheiten
- Terrassen im Erdgeschoss
- Balkone im Obergeschoss
- Dachgeschosswohnung mit Kaminofen
- Souterrainwohnung im Untergeschoss
  
- Gemeinschaftlicher Waschkeller
- Kellerabteile für EG- und OG-Wohnungen
- Gartenhütte mit überdachter Terrasse
- Schön angelegter Garten
- Zwei Garagen und drei PKW-Stellplätze



## Beschreibung

In ruhiger und begehrter Wohnlage von Ainring/Feldkirchen präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus als attraktive Kapitalanlage mit hervorragendem Entwicklungspotenzial. Die Nähe zur Stadt Salzburg, die naturnahe Umgebung sowie die solide Vermietungssituation machen diese Immobilie besonders interessant für Investoren und Kapitalanleger.

Auf einem ca. 657 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich insgesamt sechs Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss stehen eine 2-Zimmer- sowie eine 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und direktem Gartenzugang zur Verfügung. Das Obergeschoss bietet ebenfalls eine 2- und eine 3-Zimmer-Wohnung, jeweils mit Balkon und schönem Blick ins Grüne. Diese vier Einheiten sind derzeit zuverlässig vermietet.

Ein besonderes Highlight ist die gemütliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit charmantem Kaminofen, der für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Eine praktische Abstellkammer schafft zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch eine kleine Souterrainwohnung mit Schlafzimmer, Wohnküche sowie Badezimmer mit Dusche und WC.

Der liebevoll angelegte Garten mit Gartenhütte und überdachter Terrasse lädt zum Verweilen ein und unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie. Zwei Garagen sowie drei Außenstellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Auch in den Werterhalt der Immobilie wurde laufend investiert: Im Jahr 2001 wurden neue Kunststofffenster eingebaut, zudem erfolgte 2012 eine Wärmedämmung der Nord- und Ostfassade.

Die aktuellen jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 24.720 EUR und bieten eine solide Basis für eine nachhaltige und wertbeständige Investition in gefragter Wohnlage.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter wurden keine Innenaufnahmen veröffentlicht. Wir bitten hierfür um Ihr Verständnis.

Bei Interesse oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage

Ainring liegt mitten im Herzen des oberbayerischen Rupertiwinkels - zwischen der Festspiel- und Mozartstadt Salzburg und dem Höhenzug des Högl. Eingebettet zwischen dem herrlichen Bergpanorama der Salzburger und Berchtesgadener Alpen und dem ebenso reizvollen Voralpenland, trägt die Gemeinde das Prädikat "Luftkurort".

Ainring hat ca. 9907 Einwohner und besteht aus einer Fläche von 32,97 km<sup>2</sup>. Die wunderschöne Saalach, ein 105,5 km<sup>2</sup> langer Zufluss der Salzach fließt an Ainring vorbei und bildet die Grenze zu Österreich.

In der Nähe: Mittelschule Mitterfelden, Grundschule, Kindergarten, Sportplatz, Spielplatz, Getränkemarkt, Penny, Edeka, Schwimmbad, Werkstatt, Moorwegwanderung Ainring und vieles mehr.

Mit der S-Bahn erreichen Sie den Salzburger Hbf in nur 25 Min., Bad Reichenhall in nur ca. 10 Min..

## Sonstige Angaben



Wir sind für Sie da!

Besuchen Sie unser großes Immobilienbüro im Zentrum von Freilassing, Münchener Str. 10.

Büroöffnungszeiten - ohne Terminvereinbarung:  
Montag bis Donnerstag von 9 bis 12 Uhr

Termine mit Terminvereinbarung:  
täglich von 7 Uhr bis 20 Uhr

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage - Ihren Anruf!















