

## IMBERGPLATZ | Zwei-Zimmer-Galeriewohnung | ÄUßERER STEIN



Objektnummer: 338

Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,17 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	52,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	1.800,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.646,35 €
<b>Kaltmiete</b>	1.784,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,95 €
<b>USt.:</b>	15,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

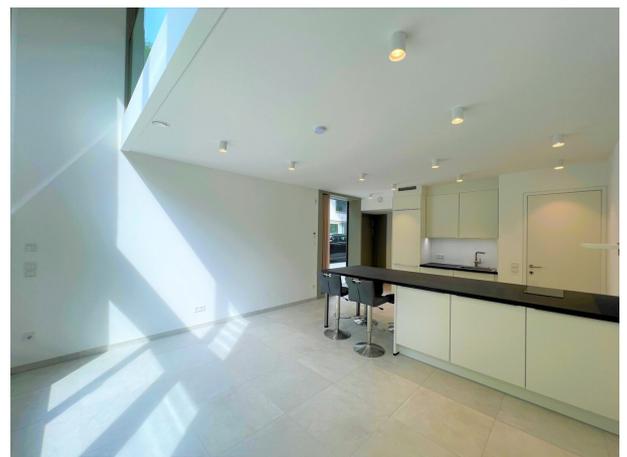
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Siawash Fazlali, MSc**

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH  
Fürbergstraße 42A  
5020 Salzburg







## Objektbeschreibung

### DIE WOHNUNG - FÜR ANSPRUCHSVOLLE PAARE ODER SINGLES

**Willkommen** in Ihrem neuen **Zuhause!** Diese **hochwertige Zwei-Zimmer-Galeriewohnung** befindet sich in einem **exklusiven Neubau** am begehrten **Imbergplatz**. Mit einer **Wohnfläche** von **52,17 m<sup>2</sup>** und einer einladenden **Terrasse** von **19,32 m<sup>2</sup>** bietet diese Wohnung alles, was Sie für ein **komfortables** und **stilvolles Wohnen** benötigen.

Die Lage des **Imbergplatzes** ist **ideal** und bietet Ihnen eine **perfekte Mischung** aus **urbanem Leben** und **naturnaher Entspannung**. In **unmittelbarer Nähe** finden Sie **Geschäfte** des täglichen Bedarfs, **Restaurants**, **Cafés** und **Parks**. Weiters ist die Salzburger **Altstadt** in wenigen **Gehminuten** erreichbar. Die hervorragende Anbindung an den **öffentlichen Nahverkehr** ermöglicht Ihnen eine **bequeme Erreichbarkeit** aller wichtigen Ziele in der Stadt.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer **modernen** und **exklusiven Ausstattung** empfangen. Die **großzügig gestaltete Wohnfläche** besticht durch eine **lichtdurchflutete Atmosphäre** und ermöglicht Ihnen vielfältige **Gestaltungsmöglichkeiten**. Der **offene Grundriss** verbindet den **Wohnbereich** harmonisch mit der **modernen Küche** und dem angrenzenden **Essbereich**. Hier können Sie **gemütliche Abende** mit **Familie** und **Freunden** verbringen. Besonderes **Highlight** ist die **Galerie**, welches als **Schlafzimmer** dient. Der praktische **Abstellraum** mit **Waschmaschinenanschluss** sorgt für zusätzliche **Bequemlichkeit** im Alltag. Die **Fußbodenheizung** gewährleistet eine behagliche **Wärme** in der gesamten Wohnung, während die **kontrollierte Wohnraumlüftung** für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die **exklusive Ausstattung** setzt sich im **Badezimmer** fort, das mit **hochwertigen Armaturen** und **eleganten Fliesen** ausgestattet ist. Hier können Sie sich nach einem langen Tag in Ihrer persönlichen **Wellnessoase** entspannen. Ein weiteres Highlight des Gebäudes ist der **Fitnessbereich**, der exklusiv allen Bewohnern zur Verfügung steht. Hier können Sie mit **modernen Geräten** trainieren und in den **Garderoben** und **Duschen** frisch machen. Ein zusätzliches Plus bietet die **Tiefgarage**, die Ihnen einen sicheren und bequemen Stellplatz für Ihr **Fahrzeug** bietet.

Die **Miete** für die **Wohnung inkl. Tiefgarage** beträgt € 1.636,87 zzgl. Betriebskosten in Höhe von € 163,13 beträgt **€ 1.800,-**. **Nicht enthalten** und vom Mieter gesondert zu tragen sind die **Verbrauchskosten**, welche direkt mit der Salzburg-AG mittels **Wärme-Direkt-Service** verrechnet werden.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.