

## **Sehr schöne, großzügige 5-Zimmer-Wohnung in 1A-Lage Riedenburg**



**Objektnummer: 536/515**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	148,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	21,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.464,67 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.240,61 €
<b>Betriebskosten:</b>	290,61 €
<b>USt.:</b>	224,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Tom Frenner**

Diana Aigner Immobilien e.U.  
Neutorstrasse 19











## Objektbeschreibung

In herrlich ruhiger Lage in der beliebten Riedenburg erwartet Sie in einem ehemaligen Offiziershaus diese sehr schöne und überaus großzügige 5-Zimmer-Wohnung. Im Haus befinden sich nur noch eine weitere Wohneinheit sowie ein Büro, Sie genießen somit ein hohes Maß an Privatsphäre. Die Wohnung überzeugt mit gelungenem Grundriss und luftigen Raumhöhen, ein absolutes Highlight ist der große Garten mit altem Baumbestand und direktem Zugang zum Almbach, der bei regelmäßiger Pflege mitgenutzt werden kann.

### Eckdaten & Raumaufteilung:

- Wohnfläche: ca. 148 m<sup>2</sup>
- 1. OG
- Holzdielenboden im Eingangsbereich, Parkettböden in den Wohnräumen
- Große, komplett eingerichtete Wohnküche
- 2 Abstellräume
- Verglaste Loggia
- Ca. 9,20 m<sup>2</sup> Balkon (Südausrichtung)
- Ca. 36 m<sup>2</sup> Wohn- und Esszimmer, trennbar durch eine Schiebetür und mit Zugang auf den Balkon
- Kachelofen im Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer, davon eines mit Schrankwand

- Kabinett/Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie Doppelwaschbecken
- Großes gemauertes Kellerabteil mit Waschmaschinenanschluss
- Carportplatz
- Ca. 1.100 m<sup>2</sup> Garten mit altem Baumbestand und direktem Zugang zum Almbach: Ein Teil des Gartens kann bei regelmäßiger bzw. ordnungsgemäßer Gartenpflege und einem gedeihlichen Miteinander bis auf Widerruf mitgenutzt 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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <2.000m

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.