

## LEOPOLDSKRON | 2,5-Zimmer Dachgeschossmaisonette



**Objektnummer: 523/1133**  
**Eine Immobilie von Realwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,96 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,48
<b>Gesamtmiete</b>	1.675,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.298,33 €
<b>Kaltmiete</b>	1.508,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,00 €
<b>USt.:</b>	166,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

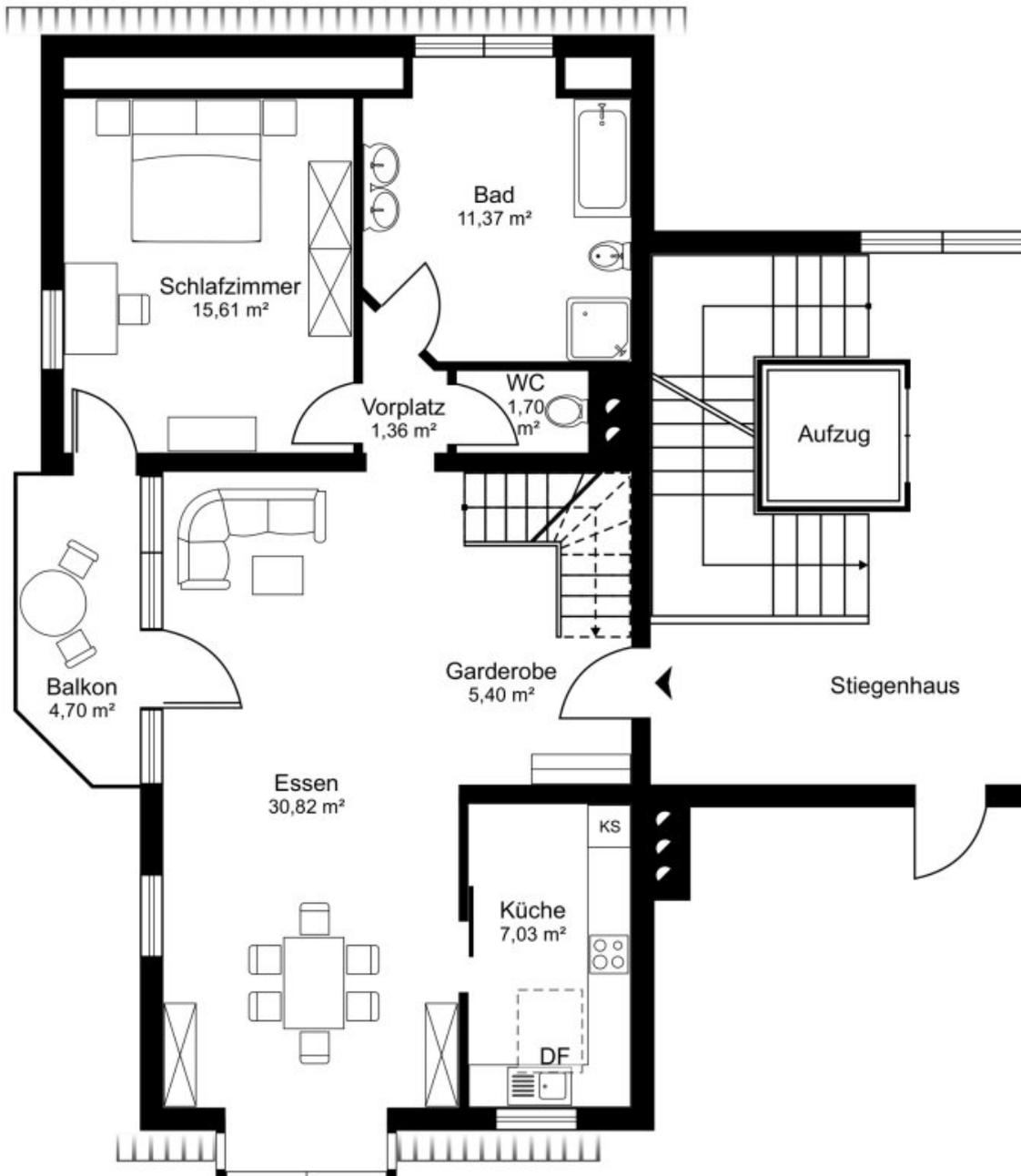


**Thomas Lainer**











## Objektbeschreibung

### SALZBURG SÜD | LEOPOLDSKRON

#### Helle 2,5 - Zimmer Dachgeschoßmaisonette

##### Lage

Leopoldskron - Moos an der Moosstraße gelegen. Alle wesentlichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Nahversorger, Kindergarten, Volksschule und Apotheke sind entlang der Moosstraße bequem erreichbar. Ein Arzt befindet sich im Objekt. Die Altstadt ist ca. 2,5 Kilometer entfernt und mit dem Auto innerhalb von weniger als 10 Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestelle Linie 21) ist unmittelbar beim Objekt. Der Autobahnanschluss Salzburg West - Airportcenter ist in 5 Kilometer Entfernung erreichbar.

##### Beschreibung Gebäude allgemein

Das Büro- und Wohngebäude wurde in den 1980er Jahren in Massivbauweise errichtet und verfügt über insgesamt drei Geschosse. Das Gebäude ist zur Gänze unterkellert. Alle Geschosse sind sowohl über eine innenliegende Treppe, als auch über einen Lift erschlossen. Das Haus weist augenschlich einen sehr guten Allgemeinzustand auf.

##### Beschreibung Wohnung

Die mietgegenständliche Wohnung liegt im zweiten und dritten Geschos eines kleineren Bürohauses, Sie ist nach Westen ausgerichtet. Die Einheit ist als 2-Zimmer Wohnung konfiguriert und verfügt im ausgebauten Dachgeschoß zusätzlich noch über ein Studio, welches über eine interne Stiege verbunden ist. Alle Räume sind zentral begehbar. Die Küche ist funktional eingerichtet und schließt direkt an das Wohn- Esszimmer an. Vom diesem Bereich aus betritt man den westseitigen Balkon.

Vis a vis dem Wohnbereich liegt das Schlafzimmer und das Badezimmer. Das Schlafzimmer hat eine Größe von knapp 16 m<sup>2</sup>. Das Badezimmer weist gut 11 m<sup>2</sup> auf und ist mit einer freistehenden Badewanne und einer Dusche ausgestattet.

Die gesamte ausgewiesene Wohnfläche beträgt rund 100,30 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist der Wohnung noch ein Lagerraum im Keller mit zugewiesen. Die Kosten für Heizung (Gas) und Warmwasser (E-Boiler) werden direkt mit der Salzburg AG verrechnet und sind in den angegebenen Gesamtkosten nicht inkludiert. Die derzeitige monatliche Akontierung des Vormieters beträgt EUR 158,00.

Zur Wohnung zugehörig ist weiters eine Doppelgarage im Untergeschoß.

Die Wohnung ist kurzfristig beziehbar, Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

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

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 <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <2.500m  
Post <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
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.