

Exklusive Penthousewohnung direkt an der Fischach in Bergheim



Wohn-/ Essbereich

Objektnummer: 6738/116

Eine Immobilie von D&H GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5101 Bergheim
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,67 m ²
Nutzfläche:	86,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,25 m ²
Heizwärmebedarf:	29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,60
Gesamtmiete	1.850,00 €
Kaltmiete (netto)	1.485,22 €
Kaltmiete	1.626,90 €
Betriebskosten:	141,68 €
Heizkosten:	50,34 €
USt.:	172,76 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







DH



DH



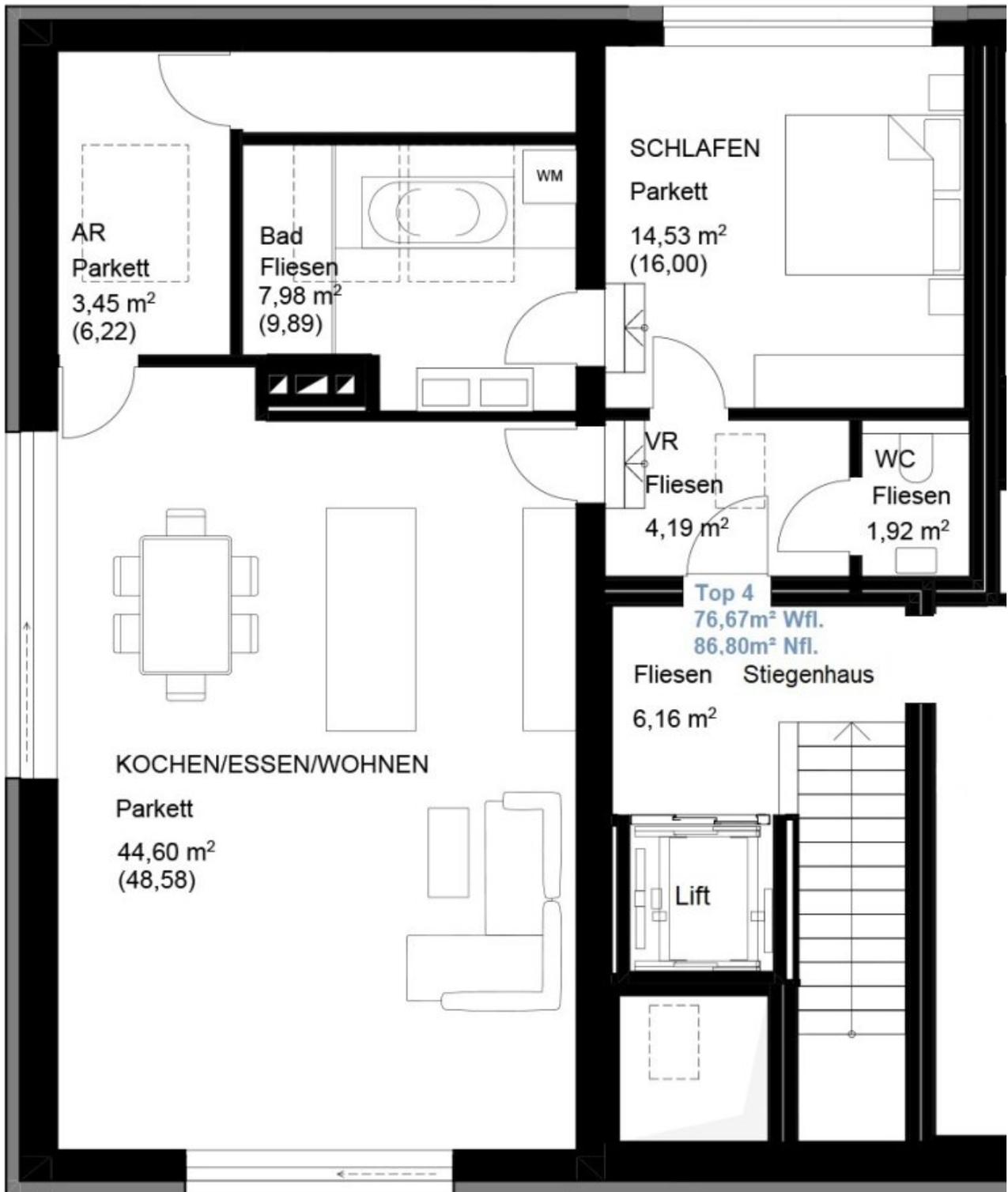
DH







DH



Balkon SÜD

13,28 m²

Objektbeschreibung

In **absoluter Premiumlage** in **Bergheim**, befindet sich im neu errichteten Dachgeschoß diese **extravagante Penthousewohnung**. Die Lage **direkt an der Fischach**, mit atemberaubenden Blick auf den **Voggenberg, Untersberg, Maria Plain**, ist einzigartig. **Lichtdurchflutete Räume mit bis zu 4 Metern Raumhöhe mit großen Fenstern und Türelementen, lassen keine Wünsche mehr offen**. Das modern gestaltete Architektenhaus besteht insgesamt aus nur 4 Wohnungen und einer Büroeinheit. Im Aussenbereich gibt es Carports und einen Fahrradraum, wo von **ein Carport und ein Frestellparkplatz zur Wohnung gehören**. Die Wohnung liegt im **zweiten und obersten Stock** und ist bequem mit dem **Aufzug** zu erreichen. Hervorzuheben ist der **großzügige, helle, Wohn- Koch-Essbereich mit zwei großen Hebeschiebetüren**. Die moderne Vanda Küche ist ausgestattet mit hochwertigen Geräten, wie zB. Induktionsherd, Kühl-/Gefrierkombi einem Miele Backofen und verfügt sogar über einen Weinkühler, hier macht kochen Spaß.

Aufteilung der Wohnung:

- Vorraum Fliesen, 4,19m²
- WC, Fliesen 1,92m²
- Schlafzimmer, Eiche Echtholzdielen 14,53m²
- Badezimmer, Fliesen, 7,98m²
- Kochen Essen Wohnen 44,60m², Eiche Echtholzdielen
- Abstellraum 3,45m²
- Balkon/Terrasse Süd 13,28m², Feinsteinzeug

Übersicht:

- 2 Zimmer Penthousewohnung 2.OG Dachgeschoß-Neuaufbau

- 76,67m² Wohnfläche, 86,80m² Nutzfläche (Fußbodenfläche)
- Personenaufzug
- Ein zugehöriger Carportstellplatz mit Leerverrohrung für E-Ladestation
- Ein zugehöriger Frestellparkplatz
- Inkl. Kellerabteil 5,25m²
- Großzügige Balkon/Terrasse mit 13,28m² Fläche
- Fussbodenheizung über Pelletszentralheizung, zusätzlich PV Anlage
- Klimaanlage im Wohnbereich vorbereitet
- Bäder und WC möbliert mit hochwertiger Ausstattung.
- Hochwertige Echtholzdielen in Eiche,gehobelt, geölt und Feinsteinzeug/Fliesen grau 120x60cm in Bädern und Vorräumen
- 3 Phasenschienen für Ledbeleuchtung ausgeführt.

Vermietung

Mietbeginn: ab 01.10.2025

Kosten

Gesamtmiete **Euro 1.850,00.-**

inkl. Betriebskostenkonto, MwSt., Heizungs und Warmwasserkonto (gesamt Akonto Euro 216,26.-mtl.)

Kaution: 4BMM: Euro 7.400 .-

Lage-Infrastruktur:

Durch die günstige Stadtrandlage

sind Sie perfekt gerüstet für die Anforderungen des modernen

Lebens: Sie sind gleich im Grünen, der Ortskern ist fußläufig erreichbar,

die Salzburger Innenstadt ist nah. Dabei haben Sie die

freie Wahl aus sämtlichen Verkehrsmitteln: S-Bahn, Bus, O-Bus, Pkw.

Im Zentrum von Bergheim finden Sie alles, was das Herz

begehrt: diverse Nahversorger, Bank, Apotheke und Gastronomie

mit charmanten Gastgärten. Die Kinder sind in Kindergarten, Volks und

Mittelschule bestens versorgt. Auch was Sport- und Freizeitaktivitäten

betrifft, hat die malerische Gemeinde einiges zu bieten,

darunter viele Rad- und Wanderwege, Tennis- und Squash-Center

sowie das beliebte Erlebnisbad „Berxi“.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1000m

Apotheke <1000m

Krankenhaus <4000m

Klinik <4500m

Kinder / Schulen

Schule <3000m

Kindergarten <500m

Universität <3000m

Höhere Schule <4500m

Nahversorgung

Supermarkt <1000m

Bäckerei <1000m

Einkaufszentrum <4000m

Verkehr

Bahnhof <1500m

Autobahnanschluss <2500m

Flughafen <6500m

Sonstige

Bank <1000m

Polizei <1000m

Post <1000m

Sehr gerne zeigen wir ihnen diese schöne Immobilie vor Ort bei einer Besichtigung.

Selbstverständlich, stehen wir auch für Fragen gerne zur Verfügung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://d-h.service.immo/registrieren/de) - <https://d-h.service.immo/registrieren/de>

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 <4.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap