

## **Idyllische 4-Zimmer-Wohnung mit Garten - Erstbezug**



**Objektnummer: 536/1961**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5101 Lengfelden
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	99,41 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,11 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.976,96 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.452,40 €
<b>Kaltmiete</b>	1.710,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	258,04 €
<b>Heizkosten:</b>	73,73 €
<b>USt.:</b>	192,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

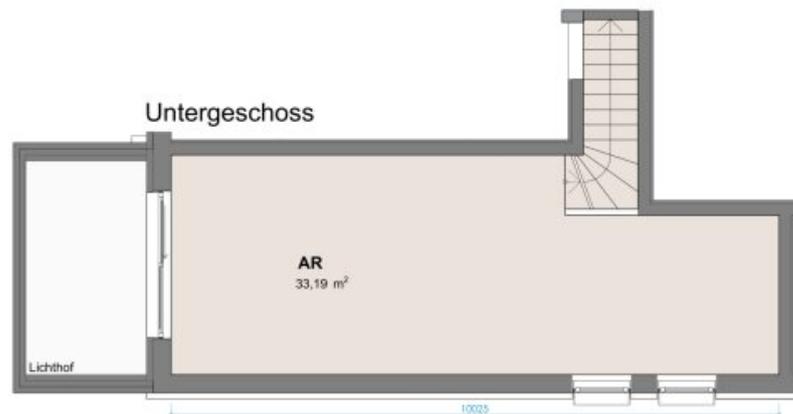


**Tom Frenner**





**Top 1**  
92,16m<sup>2</sup>  
Erdgeschoss  
M= 1:50



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine Erstbezug 4-Zimmer-Wohnung mit Garten und Terrasse in ruhiger Lage nahe Salzburg.

### Eckpunkte/Raumaufteilung/Ausstattung:

- **Lage:** Ruhige, grüne Wohngegend bei Salzburg
- **Baujahr:** Neubau
- **Wohnfläche:** ca. 92,16 m<sup>2</sup>
- **Gartenfläche:** ca. 99,41 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 11,4 m<sup>2</sup>
- **Zustand:** Erstbezug
- **Etage:** Erdgeschoss + Souterrain
- **Eingangsbereich:** Heller Vorraum
- **Wohnzimmer:** mit Ausgang auf die Terrasse
- **Küche:** Voll ausgestattete Wohnküche
- **Schlafzimmer:** 2 Schlafzimmer
- **Souterrain-/Multifunktionsraum:** mit kleiner Terrasse (zusätzl. großes, variables Zimmer)
- **Badezimmer:** mit Waschbecken, Dusche, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- **Boden:** Parkettboden, Fußbodenheizung
- **Keller:** Geräumiges Kellerabteil
- **Parkplätze:** 2 Stellplatz inkl.
- **Keine Haustiere erlaubt**

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 <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <8.000m

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.