

## HALLWANG | KLEINES EINFAMILIENHAUS ZUR MIETE



**Objektnummer: 523/1183**  
**Eine Immobilie von Realwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 5300 Hallwang          |
| <b>Baujahr:</b>          | 1926                   |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert           |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 129,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                      |
| <b>Bäder:</b>            | 1                      |
| <b>WC:</b>               | 2                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                      |
| <b>Stellplätze:</b>      | 3                      |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.600,00 €             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 2.230,48 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.350,00 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 119,52 €               |
| <b>Heizkosten:</b>       | 250,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

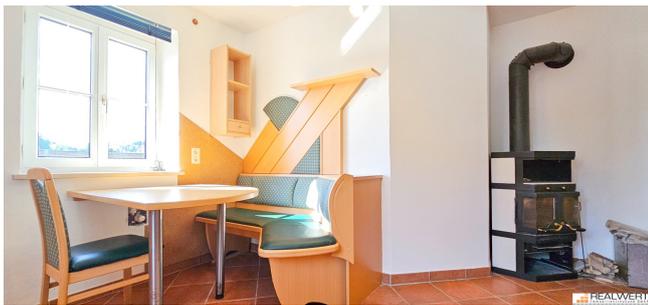
## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Lainer**

Realwert- Immobilitentreuhand GmbH  
Dr.-Adolf-Altman-Str. 17

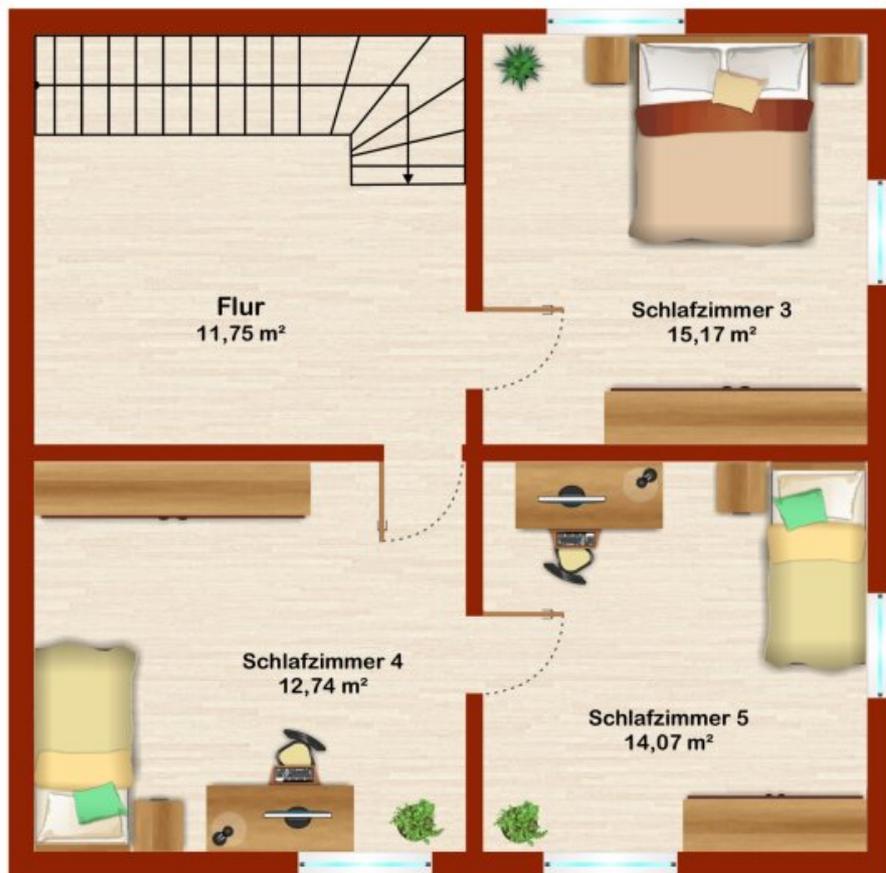


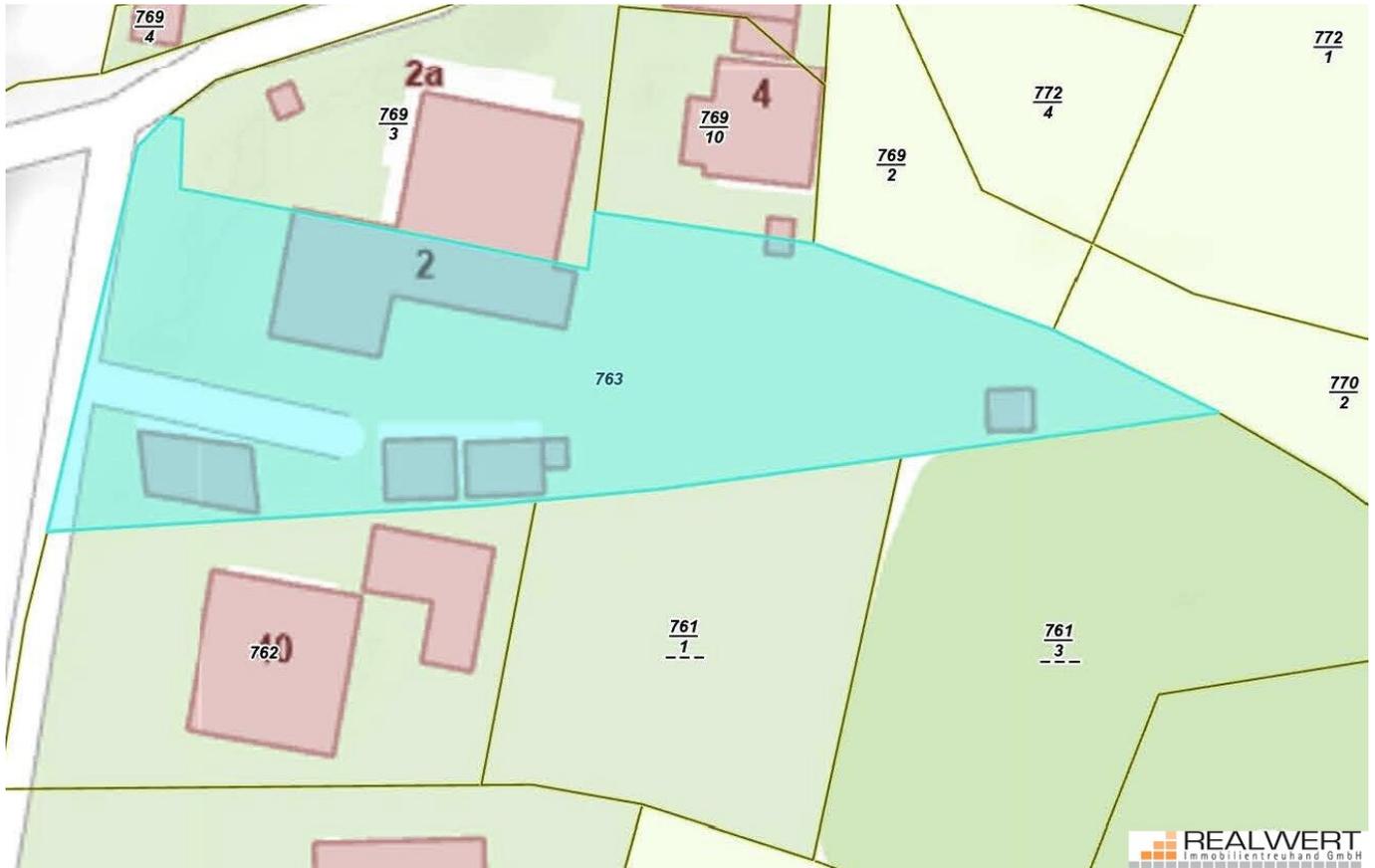












## Objektbeschreibung

### HOME SWEET HOME

### KLEINES EINFAMILIENHAUS MIT SONNIGEM GARTEN | HALLWANG

#### Lage

Das Haus liegt am Mühlthalweg in Hallwang, ca. 2 km nordöstlich der Stadtgrenze Salzburgs. Die Bushaltestelle „Hallwang Mühlthalweg“ (Linien 120/155) und der Bahnhof **Hallwang?Elixhausen** liegen ca. 600m entfernt und sind fußläufig in weniger als 10 Minuten erreichbar. Bis zum Salzburger Altstadtzentrum (Residenzplatz) sind es ca. 8 km. Der Autobahnanschluss **Salzburg?Nord / A1** ist ca. 6 km, der Flughafen **W. A. Mozart** ca. 10 km entfernt. Das Gemeindezentrum von Hallwang, mit **Volksschule** und **Kindergarten**, erreichen Sie in ca. 1,5 km Entfernung. Die Lage bietet Grünblick und nur geringe Lärmbelastung.

#### Wohnhaus – Allgemein

Das ca. 1926 errichtete Einfamilienhaus wurde 2025 umfassend modernisiert, ist voll erschlossen und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Beheizung und Warmwasser erfolgen über eine zentrale Pellets?Anlage über Wandradiatoren, teilweise auch über Fußbodenheizung. Zusätzlich steht ein Kamin im Küchenbereich zur Verfügung. Das Badezimmer im Erdgeschoß, sowie das Gäste WC wurde komplett neu gestaltet und verfügen über eine walk-in Dusche, ein Doppelwaschbecken, sowie eine geräumige Eckbadewanne. Außenwände in Massiv?Ziegelbauweise, Krüppelwalmdach; Fenster mit Doppel?/Mehrfachverglasung. Ein Energieausweis ist beauftragt, Werte werden nachgereicht.

#### Wohnung / Haus

Die Wohnfläche beträgt ca. 129 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf sechs Zimmer; die Raumaufteilung ist teilweise zentral begehbar. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn? / Essbereich mit Einbauküche und Kamin, ein Gäste?WC sowie zwei (Schlaf)Zimmer. Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafzimmer. Ein großer Dachboden sowie ein Kellerraum sind zusätzlich vorhanden.

## Garten

Der Garten vor dem Haus und die neben dem Eingang gelegene Terrasse gehören zum Mietgegenstand. Rund um das Haus erstreckt sich eine große Grünfläche. Nach Absprache mit dem Vermieter kann diese Grünfläche teilweise ebenfalls dazu gemietet werden. Neben dem Objekt gibt es einen kleinen Schuppen für Gartengeräte. Das Halten von Haustiere ist mit Vorweis einer entsprechenden Haftpflichtversicherung ausdrücklich erlaubt.

## Parken

Auf dem Grundstück stehen drei Carport? bzw. Freistellplätze zur Verfügung; sie sind in der Miete enthalten.

## Mietkonditionen

Die monatliche Gesamtbelastung inkl. Betriebs- und Heizkostenkonto beträgt **EUR 2.600,00**. Die Kautions beträgt drei Brutto?Monatsmieten. Der Mietvertrag ist auf fünf Jahre befristet möglich. Ein Bezug kann ab 01.06.2025 erfolgen. Für den Mieter fällt keine Provision an (Erstauftraggeberprinzip).

## Fazit

- ruhige Grünlage mit schneller Anbindung an Salzburg
- modernisiertes Einfamilienhaus mit ca. 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Kamin
- Pellets?Zentralheizung mit teilweiser Fußbodenheizung; drei Stellplätze inklusive
- befristete Miete, Gesamtbelastung derzeit EUR 2.600,00

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

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.