

## Familienfreundlich - Hallein: Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz



**Objektnummer: 7230/504**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5400 Hallein
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Wohnfläche:</b>	85,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Gesamtmiete</b>	1.498,51 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.137,56 €
<b>Kaltmiete</b>	1.384,75 €
<b>Betriebskosten:</b>	247,19 €
<b>USt.:</b>	113,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nicole Außersteiner**

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Itzlinger Hauptstraße 57





## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß (ohne Lift) eines im Jahr 2020 neu errichteten Wohnhauses mit insgesamt 5 Wohneinheiten und verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 85,05 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon mit ca. 9,09 m<sup>2</sup>**. Hier sind **moderner Wohn-Komfort** und **geschmackvolle Ausstattung** garantiert: Über den praktisch geschnittenen **Eingangsbereich mit ausreichend Platz für die Garderobe** gelangt man in den durch eine Glastrennwand geschickt vom Flur getrennten, **großzügig gestalteten, hellen Wohn-, Ess- und Kochbereich** samt moderner **Einbauküche in hellem Design** (inkl. Geräten und Geschirrspüler). Die **großflächige Verglasung zwischen Wohn- und Balkonbereich** sorgt für eine harmonische Verbindung des Innen- und Außenbereichs, den **gut geschnittenen, südöstlich ausgerichteten Balkon**. Die **drei (Schlaf-)Zimmer** sind durchdacht konfiguriert und bieten Raum zum Wohlfühlen. Das zeitlos-elegante **Bad mit Fenster** ist mit einer **geräumigen Dusche mit Glasduschtrennwand** und einem **Waschmaschinen-Anschluss** ausgestattet. Das **WC** ist vom Bad **getrennt angeordnet** und verfügt über ein **Handwaschbecken**. Ein **Abstellraum** bietet neben dem Kellerabteil zusätzlich Stauraum.

*Raumprogramm:* Vorraum mit Garderobe, Abstellraum, Bad (mit Dusche und Waschmaschinen-Anschluss), WC separat, Wohnzimmer mit Kochbereich (eingerichtet), 3 getrennt begehbare Schlafzimmer; Balkon, Kellerabteil; 1 PKW-Stellplatz im Freien

Der Wohnung sind ein **Kellerabteil** sowie **1 PKW-Stellplatz im Freien** zugeordnet. Auch Allgemeinräumlichkeiten, wie ein Fahrradabstellraum, stehen den Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung.

Die **Beheizung** der Wohnung sowie die **Warmwasserbereitung** erfolgen **gebäudezentral** mittels **Wärmepumpe in Kombination mit Solarenergie** (Photovoltaikanlage).

*Die Kosten für die vertragliche Abwicklung sind vom Mieter zu tragen.*

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

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.