

## Nähe Messezentrum: TOP-Renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage



Wohn-/Essbereich mit Zugang Balkon

**Objektnummer: 7230/507**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,35
<b>Gesamtmiete</b>	1.595,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.300,35 €
<b>Kaltmiete</b>	1.595,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	294,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

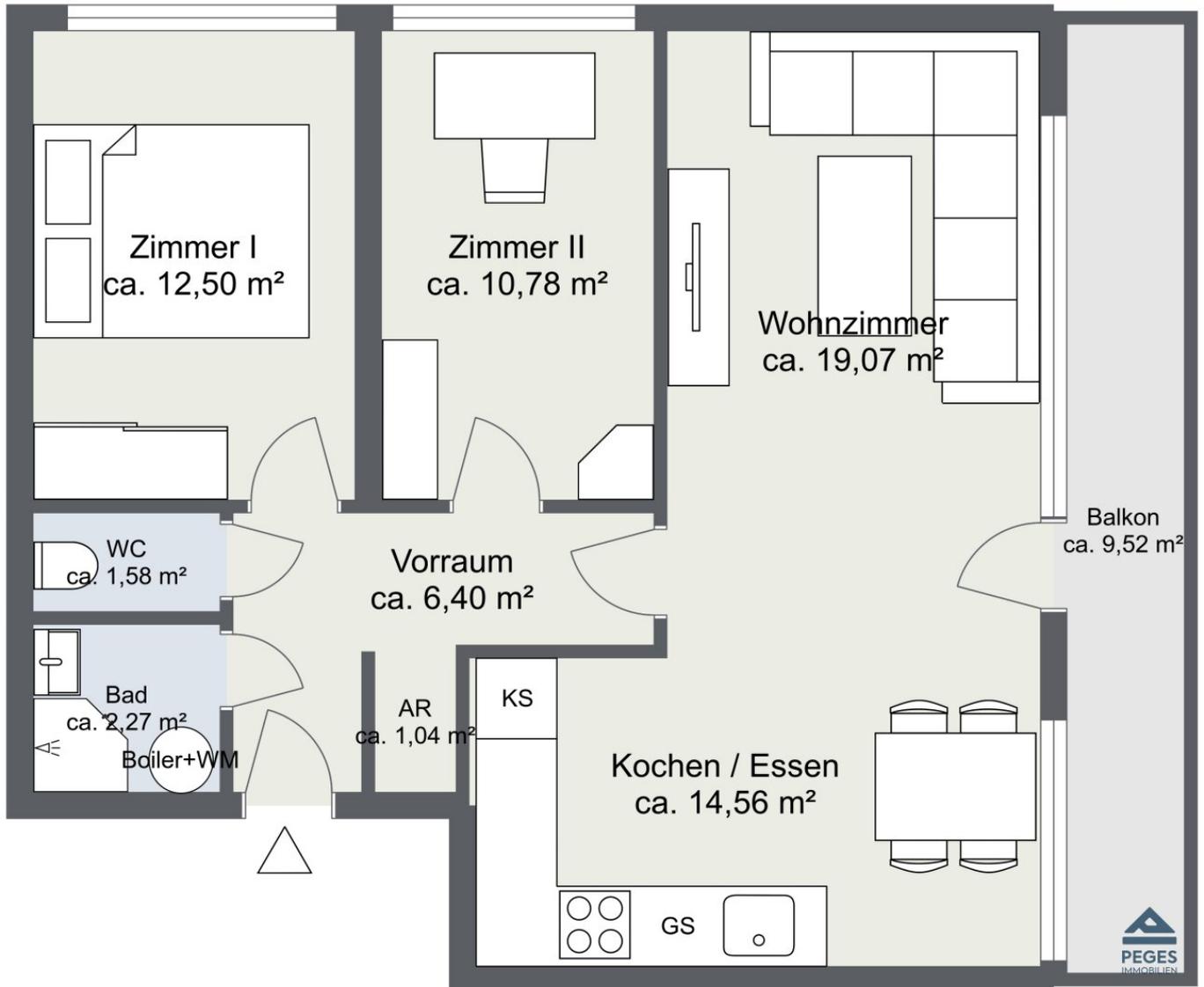


**Mag. Nicole Außersteiner**

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Itzlinger Hauptstraße 57  
5020 Salzburg







## Objektbeschreibung

Die eben **komplett renovierte** und **geschmackvoll-moderne 3-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von **ca. 70 m<sup>2</sup> zuzüglich Balkon mit ca. 10 m<sup>2</sup>** befindet sich im **obersten Stock - 3. Obergeschoss (mit Lift)** eines gepflegten Mehrparteienwohnhauses. Neben der guten Lage und Infrastruktur zeichnet die Wohnung auch eine **perfekte Raumaufteilung** aus, denn alle Räumlichkeiten sind vom einladenden Vorraum, mit ausreichend Platz für die Einrichtung einer Garderobe, aus begehbar. Das Wohnzimmer mit sehr gutem Schnitt und Wohlfühlambiente, über den auch der **großzügige, östlich ausgerichtete Balkon** zugänglich ist, ist hell und lichtdurchflutet. Der in den Wohnraum integrierte, **neue Küchenbereich (inkl. allen Geräten samt Geschirrspüler)** bietet neben einer modernen Ausstattung viel Stauraum. Die **geschmackvolle und moderne Ausstattung** der Wohnräumlichkeiten sorgt für ein angenehmes Wohnambiente und verleiht der Wohnung einen ganz besonderen Charme. Das Bad mit **Dusche** sowie einem **Waschmaschinenanschluss** wurde mit einem eleganten, hellen Fliesenbelag versehen. Das WC ist vom Bad getrennt angeordnet.

*Räumliche Einteilung:* Vorraum mit Abstellnische, Bad (mit Dusche und WM-Anschluss), WC separat, Wohnzimmer mit Küchenzeile (eingrichtet), Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro; Balkon, Kellerabteil, Garage (*optional*)

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung fix zugeordnet. **Optional** steht auch eine **Einzelgarage** mit ca. 20 m<sup>2</sup> **zur Anmietung** zur Verfügung.

Zusätzlich sind **Parkplätze** sind in ausreichender Anzahl direkt beim Wohnhaus vorhanden. Zudem stehen den Hausbewohnern im Keller Waschküche, Trockenraum, Fahrradabstellmöglichkeiten etc. zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Die Raumheizung erfolgt zentral (**Fernwärme**), die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Boiler. Anschlüsse für Internet, TV und Telefon sind vorhanden.

*Wir weisen im Auftrag des Vermieters höflich darauf hin, dass die Wohnung ausschließlich an berufstätige Personen (Nichtraucher bevorzugt) vergeben wird und die Haltung von Hunden (und Katzen) nicht gestattet/ bevorzugt ist - wir danken für Ihr Verständnis.*

*Die Kosten der vertraglichen Abwicklung sind vom Mieter zu übernehmen.*

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

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme per Email, samt detaillierten Informationen/ Unterlagen zu Ihrer Person.**

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 <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <4.000m

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.