

## **Einfamilienhaus Nähe Plainstraße**



**Objektnummer: 536/2007**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	34,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	3.035,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.350,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	450,00 €
<b>USt.:</b>	235,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Nick Ziegler

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg

T +43 6 6284755331  
H 0664 1680189

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus bietet rund 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, großzügige Platzverhältnisse und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Räumlichkeiten sind gepflegt und wurden teilweise saniert – ideal für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit Balkon, eine separate, voll ausgestattete Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC – ausreichend Raum für komfortables Wohnen.

Das Erdgeschoss verfügt über eine möblierte Waschküche mit Zugang zur Garage sowie ein separates Schlafzimmer mit Schrankraum und eigenem Bad – perfekt als Gästebereich oder für Mehrgenerationenwohnen.

Der südseitig ausgerichtete Garten bietet einen kleinen, geschützten Sitzplatz, der mit einer elektrischen Markise beschattet werden kann. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz runden das Angebot ab.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

- Vorraum
- Schlafzimmer mit Schrankraum und eigenem Badezimmer
- Möblierte Waschküche mit Zugang zur Garage

#### Obergeschoss:

- Wohn-/Essbereich mit Ausgang auf den Balkon
- Separate, voll ausgestattete Küche
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- Zwei Schlafzimmer

## **Ausstattung & Highlights**

- ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Schlafzimmer, 2 Bäder + Gäste-WC
- Südseitiger Garten mit Sitzplatz und elektrischer Markise
- Balkon, möblierte Waschküche
- Voll unterkellert (inkl. Lagerraum und Werkstatt)
- Garage und Außenstellplatz
- Beheizung mittels Fernwärme
- Heizkosten in den Betriebskosten inkludiert
- Eigener Zugang, getrennt von der Büro-/Praxiseinheit

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
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.