

## SALZACHNÄHE: 5-Zimmer-Wohnung mit XL-Dachterrasse, Itzling - Nähe Mayburger Kai



**Objektnummer: 7230/498**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Wohnfläche:</b>	118,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,98
<b>Gesamtmiete</b>	2.334,28 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.159,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	409,28 €
<b>USt.:</b>	175,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

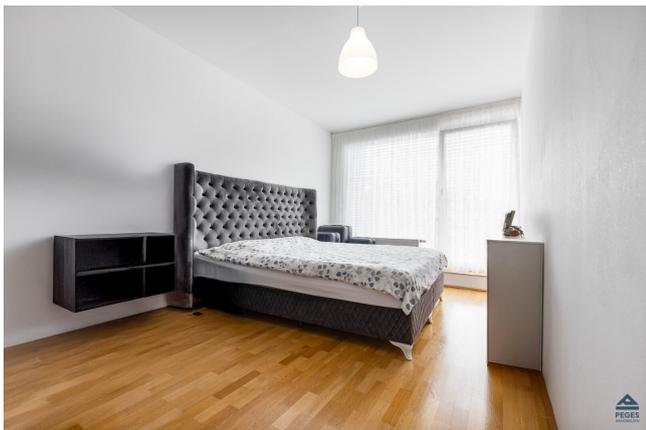
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

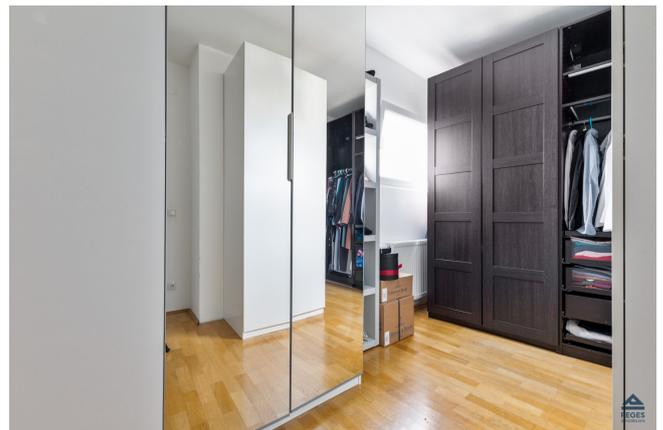


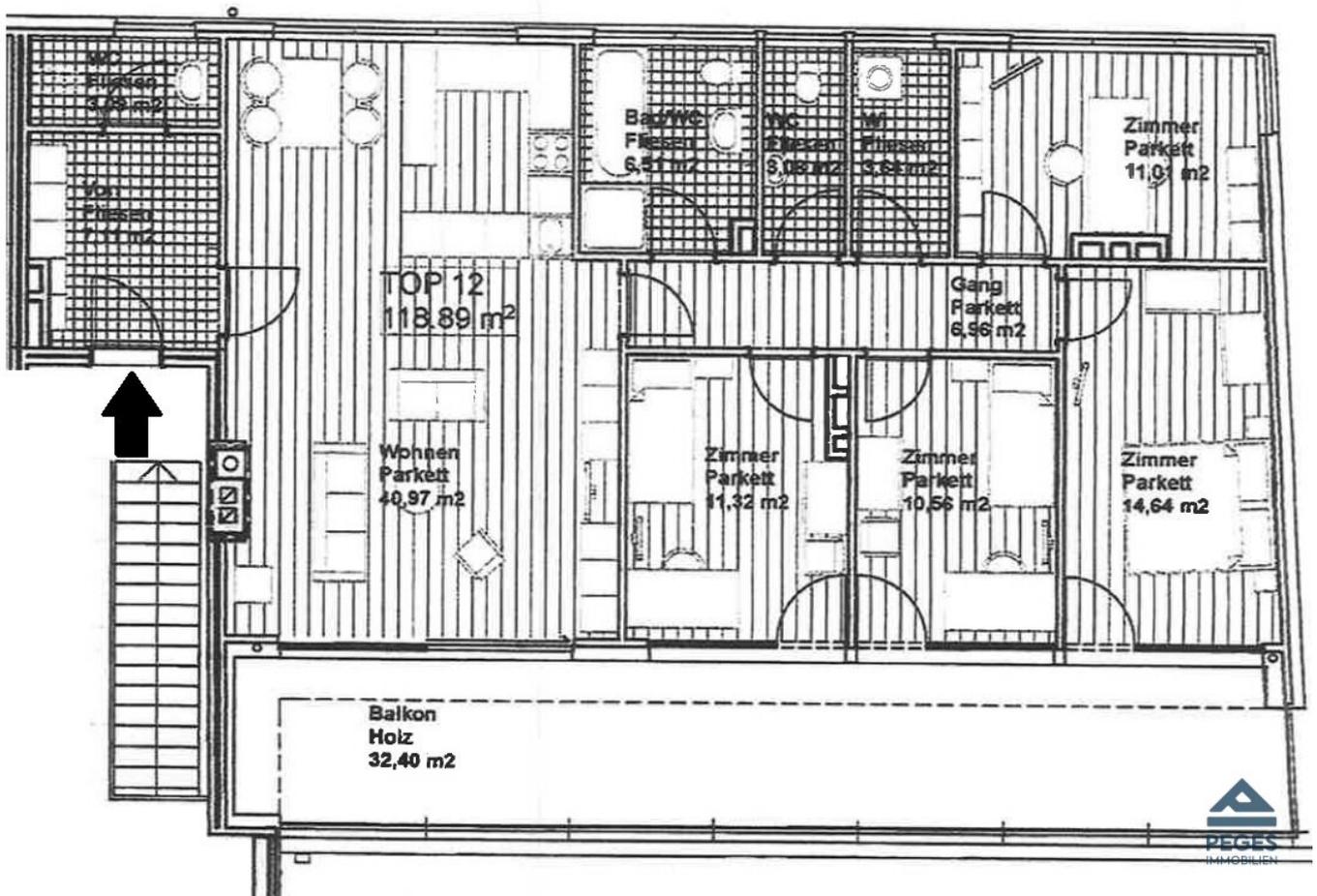
**Michael Penninger, MSc.**

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









## Objektbeschreibung

... in ruhiger Wohnlage im nördlichen Stadtgebiet von Salzburg – Itzling, an der Salzach – Nähe Mayburger-Kai, gelangt eine **stylistische 5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit XL-Terrasse** im Auftrag des Eigentümers zur Vermietung.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss (**Dachgeschoss - mit Lift**) eines gepflegten, sanierten Altstadt-Wohnhauses mit nur 13 Wohnungen Nahe der Salzach bzw. Mayburger-Kai. Eine **ausgezeichnete Infrastruktur** (mit dem Radweg direkt an der Salzach, Busverbindung in der Nähe, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, etc.) ist jedenfalls vorhanden.

Die großzügige Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 118,89 m<sup>2</sup> zuzüglich Dachterrasse mit ca. 32,40 m<sup>2</sup>** und bietet **urbanen Wohn-Komfort mit raffinierter räumlicher Einteilung**.

Der großzügig gestaltete, lichtdurchflutete **Koch- und Essbereich mit angenehmem Wohnambiente** wird durch einen harmonisch in den Raum integrierten Kochbereich (inkl. eingerichteter Küchenzeile samt allen Geräten) abgerundet. Über eine Schiebetüre gelangt man von hier aus auf den Außenbereich, die **sonnige Terrasse mit grandiosem Blick** über die Stadt bzw. auf die Festung Hohensalzburg und das **umliegende Bergpanorama**.

Über einen Zwischenflur gelangt man in die Wohn-/ Schlafräume, welche mit hellen Parkettböden ausgestattet sind. Zudem sorgt der **Abstellraum** (mit **Waschmaschinen-Anschluss**) auch viel Platz und Stauraum. Das **zeitlos-elegant gestaltete, taghelle Bad** ist mit WC und **Badewanne** sowie **Dusche** ausgestattet. Das zusätzliche separate WC wurde von den vorigen Mietern als Waschküche genutzt. Eine weitere **Gäste-Toilette** befindet sich im vorderen Bereich der Wohnung.

*Räumliche Aufteilung:* Vorraum, Gäste-WC, Wohnzimmer mit Küchenbereich (eingerichtet), Zwischenflur, Bad (mit Dusche, Wanne und EC), separates WC (dzt. Waschküche), Abstellraum (mit WM-Anschluss), 4 Zimmer, große Terrasse; kl. Kellerabteil, fixer PKW-Stellplatz, Garage *optional*

Ein kl. **Kellerabteil** sowie ein **PKW-Stellplatz** im Freien sind der Wohnung zugeordnet. Weiters kann eine Garage (Doppelgarage mit 2x Plätzen verfügbar) optional dazugemietet werden.

Auch ein Fahrradabstellraum ist für die Hausbewohner allgemein vorhanden.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels **Zentralheizung** (Gas-Zentralheizung), wobei die Kosten hierfür bereits in den Miet-/ Betriebskosten enthalten sind.

*Seitens des Vermieters wird die Wohnung an bevorzugt max. 4-5 Personen (z.B. 2*

*Erwachsene, 2/3 Kinder) - (Einkommensnachweis erforderlich, Nichtraucher in der Wohnung, keine Haustiere bevorzugt) vergeben.*

*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.**

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 <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
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.