

## LEVEL 5 | NONNTAL | Chique 2-Zimmer Citywohnung mit Loggia



**Objektnummer: 523/1190**  
**Eine Immobilie von Realwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,07
<b>Gesamtmiete</b>	1.285,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	944,59 €
<b>Kaltmiete</b>	1.100,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,41 €
<b>Heizkosten:</b>	75,00 €
<b>USt.:</b>	110,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

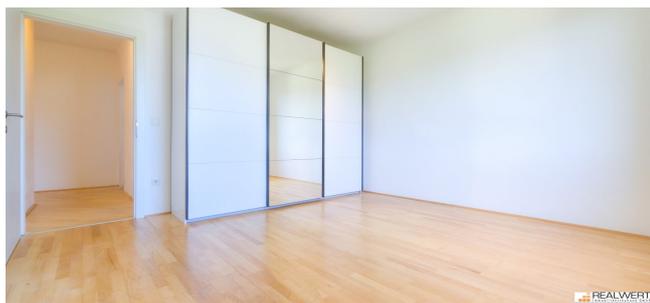
## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Lainer**

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





## Objektbeschreibung

### Besichtigungstermin vereinbaren

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent!

Um einen Besichtigungstermin zur vereinbaren, füllen Sie bitte [hier](#) das Formular aus und teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgende Punkte mit:

- + Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- + Wie viele Personen möchten einziehen?
- + Was machen Sie beruflich?

Wir melden uns sodann verlässlich bei Ihnen zur Terminabstimmung. [Jetzt zur Terminvereinbarung:](#)

### LEVEL 5 | NONNTAL

#### Chique 2-Zimmer Citywohnung mit Loggia

#### Lage

In der Franz?Schalk?Straße im Salzburger Stadtteil Nonntal. O?Bus?Haltestelle „Hans?Pfitzner?Straße“ ca. 150 m. Altstadt (Residenzplatz) ca. 1 600 m. Autobahnanschluss A10 Salzburg Süd ca. 2,8 km. Flughafen Salzburg ca. 5,1 km. Universität Salzburg (NAWI) ca. 300 m, Volksschule Nonntal ca. 450 m. 5. Obergeschoss, ostseitige Ausrichtung mit freiem Stadt? und Bergblick.

#### Wohnhaus – Allgemein

Baujahr 1961, Massivbauweise, gepflegter Zustand. Personenaufzug und Kellerabteil vorhanden. Heizung: elektrische Infrarot?Paneele (Strom). **Die Kosten für Heizung und Strom sind direkt mit dem Energielieferanten abzurechnen und in den Betriebskosten nicht enthalten. Die derzeitige Akontierung wird bei einem 2-Personen Haushalt laut Auskunft der Salzburg AG ca. EUR 90,00 inkl. dem Haushaltsstrom betragen.**

Energieausweis: **46,5 kWh/m<sup>2</sup>a (B); fGEE 1,07**

## Wohnung

Großzügige 2-Zimmer Wohnung mit ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zentral begehbarer Vorraum, Wohn-/Esszimmer mit Einbauküche, Schlafzimmer, Bad/WC mit Fenster, Loggia. Loggia ca. 7 m<sup>2</sup>, Ostlage. Parkett und Fliesenböden, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung, Einbauküche inklusive Geräte, Bad mit Wanne, Kellerabteil.

## Parken

Keine fix zugewiesenen Stellplätze; öffentliches Parken in der Anwohnerzone einfach möglich

## Mietkonditionen

Hauptmietzins **EUR 1.079,05** Betriebskosten derzeit **EUR 170,95** Gesamtbelastung **EUR 1.250,00** Heiz- und Warmwasserkosten nach individuellem Stromverbrauch separat. Kautions: drei Bruttomonatsmieten. Befristung: max. 3 Jahre; Bezug kurzfristig. Keine Mieterprovision (Erstauftraggeberprinzip).

## Fazit

- + 5. OG mit Lift – Panoramablick auf Stadt & Berge
- + Ostloggia mit viel Morgensonne
- + Top-Lage Nonntal: Altstadt & Uni fußläufig
- + provisionsfrei für Mieter

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sollten Sie Interesse an dieser Immobilie haben und einen Besichtigungstermin vereinbaren wollen, senden Sie uns bitte im Vorfeld ihre Daten mit dem folgenden Link: <https://app.propup.at/new-offer/6867a22442c3560013dc18db>

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <3.500m

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.