

## **2 Zimmer-Terrassenwohnung in Bestlage Nonntal-Kleingmain**



**Objektnummer: 536/2015**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,14 €
<b>Heizkosten:</b>	16,69 €
<b>USt.:</b>	23,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. (FH) Diana Aigner-Frenner

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg





## Objektbeschreibung

In einem 2003 errichteten Wohnhaus mit nur sieben Einheiten und Tiefgarage befindet sich die zum Verkauf stehende Terrassenwohnung. Sie umfasst ca. 52 m<sup>2</sup> und liegt im zweiten, zugleich letzten Stockwerk (ohne Lift). Besonders charmant sind die beiden großzügig dimensionierten Terrassen: Die südseitige bietet einen herrlichen Blick auf den markanten Untersberg, die nordwestlich ausgerichtete Terrasse eröffnet den Blick Richtung Festung.

### Das Raumkonzept ist durchdacht:

Eingangsbereich, Flur, Abstellraum, separates WC, Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Fenster, ein Schlafzimmer sowie ein Wohn-/Essbereich mit neuwertig möblierter Küchenecke runden das Raumangebot ab. Der Parkettboden befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Im Kellergeschoss stehen ein großzügiges Kellerabteil sowie der Zugang zur Tiefgarage zur Verfügung. Zur Wohnung gehört ein fixer Tiefgaragenplatz.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Pelletsheizung.

**Ab Mitte August ist die Wohnung bestandsfrei.** Bislang war sie durchgehend vermietet. Als Nettomiete können rund € 1.100,- inkl. Tiefgaragenplatz angenommen werden.

**Die Wohnung überzeugt durch ihre Lage, Helligkeit und den unverbaubaren Ausblick. Immobilien in dieser Lage sind äußerst selten verfügbar.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
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.