

## **Generalsanierte, helle & ruhige 2 - Zimmer-Wohnung mit Loggia**



**Objektnummer: 536/2017**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,30
<b>Gesamtmiete</b>	1.363,51 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	980,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.107,87 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,87 €
<b>Heizkosten:</b>	120,71 €
<b>USt.:</b>	134,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

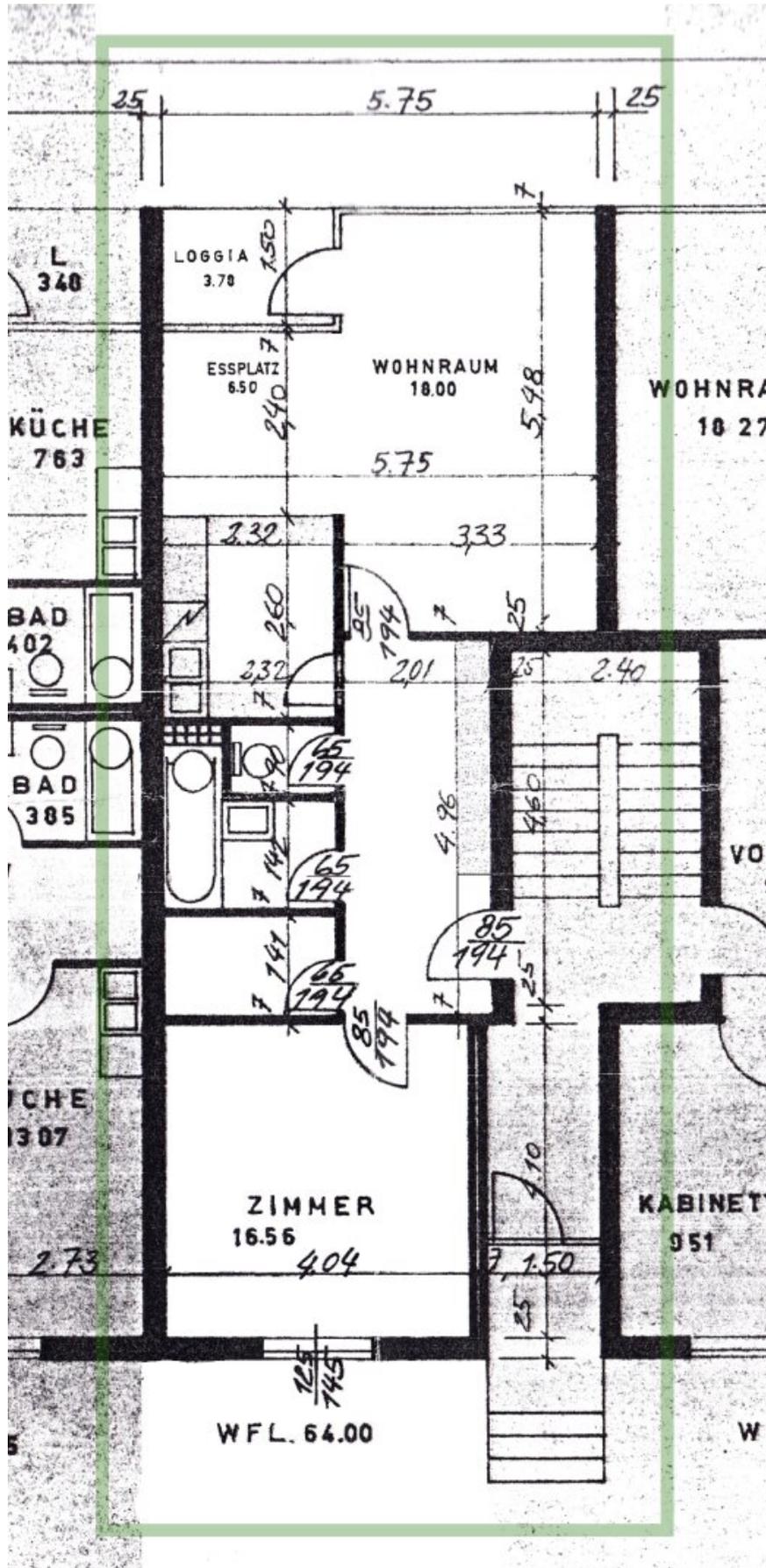


### Theresia Eisl

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19







## Objektbeschreibung

Diese helle, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrparteienhauses in der Gorianstraße (Sackgassenlage). Die Anlage wurde thermisch saniert, die Wohnung selbst wird aktuell generalsaniert – die Fotos zeigen den Zustand davor.

### Raumaufteilung:

- Vorraum mit Zugang zu allen Räumen
- Schlafzimmer (Ostseite, Morgensonne)
- Großzügiger Wohnbereich mit Westausrichtung & Loggia
- Separate Küche
- Bad mit Dusche, separates WC
- Abstellraum

### Ausstattung:

- Helle Räume, freundliche Atmosphäre
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Großes Kellerabteil
- Allgemeine Stellplätze (mit Bewohnerparkkarte)

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <2.000m

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.