

## Terrassen-HIT: 2-Zimmer-Wohnung in Salzburg - Itzling



**Objektnummer: 7230/548**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,18
<b>Gesamtmiete</b>	1.150,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	890,91 €
<b>Kaltmiete</b>	1.060,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,00 €
<b>USt.:</b>	89,09 €
<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 einem kleineren, privaten Wohn-Geschäftshaus (mit nur 3 Mietwohnungen und 1 Büro-/Betriebsräumlichkeiten) im Salzburger Stadtteil **Itzling** vermieten wir eine **gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit zugeordneter, großzügiger Terrasse**.

Die Wohnung mit einem Flächenausmaß von ca. **60 m<sup>2</sup>** liegt im **1.Stock des Hauses** und befindet sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Ein guter Raumschnitt sorgt für ein gemütliches Wohngefühl. Besonders erwähnenswert ist die separate **zur Wohnung gehörige Terrasse** mit ca. **24 m<sup>2</sup>** und **westlicher Ausrichtung**, die rückseitig (von der Itzlinger Hauptstraße abgewandt) angeordnet ist. Der Vorraum sowie Zwischenflur zum Bad und WC ist mit einem Fliesenboden versehen. Im Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küchenbereich befindet sich ein schöner Parkettboden. Zum Wohnzimmer ist ein offener Kochbereich (Küchenzeile inkl. Geschirrspüler) eingerichtet.

*Raumaufteilung:* Vorraum, WC separat (mit Waschmaschinenanschluss), Zwischenflur, Badezimmer (mit Badewanne), Schlafzimmer, Wohnzimmer, kleiner offener Küchenbereich; separate Terrasse; Kellerabteil

Die Beheizung der Wohnung sowie auch die Warmwasserbereitung erfolgen mittels **Gas-Zentralheizung (Fußbodenheizung)** und sind die Kosten hierfür bereits in den Betriebskosten enthalten.

Ein **geräumiges Kellerabteil** (-eigener Raum) mit ca. 7 m<sup>2</sup> ist der Wohnung fix zugeteilt.

Auch **Parkmöglichkeiten** stehen **im öffentlichen Bereich** direkt vor dem Wohnhaus, etc. zur Verfügung.

Die Wohnung wird Auftrags des Eigentümers bevorzugt an max. 2 Personen (berufstätig oder studierend, bzw. entsprechender Einkommensnachweis erforderlich) vergeben; Nichtraucher (in der Wohnung), ohne Haustiere, bevorzugt.

*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 <4.500m

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.