

## ANIF: Hausetage mit großer Terrasse, im Süden von Salzburg



**Objektnummer: 7230/459**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5081 Anif                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1984                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 142,74 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,24                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 2.000,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.000,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.000,00 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

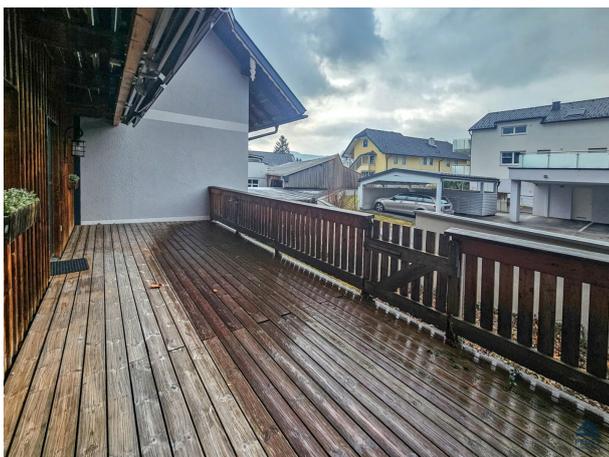
## Ihr Ansprechpartner



**Michael Penninger, MSc.**

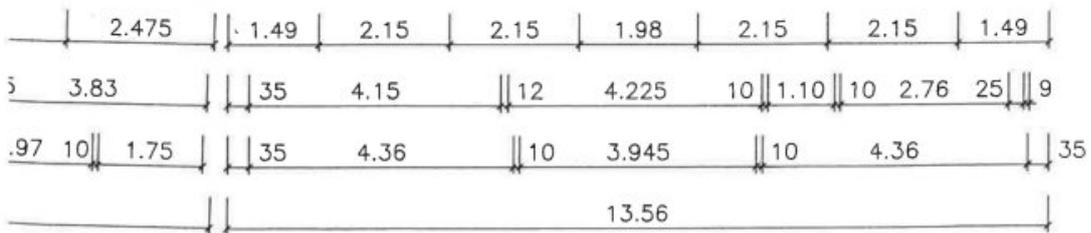
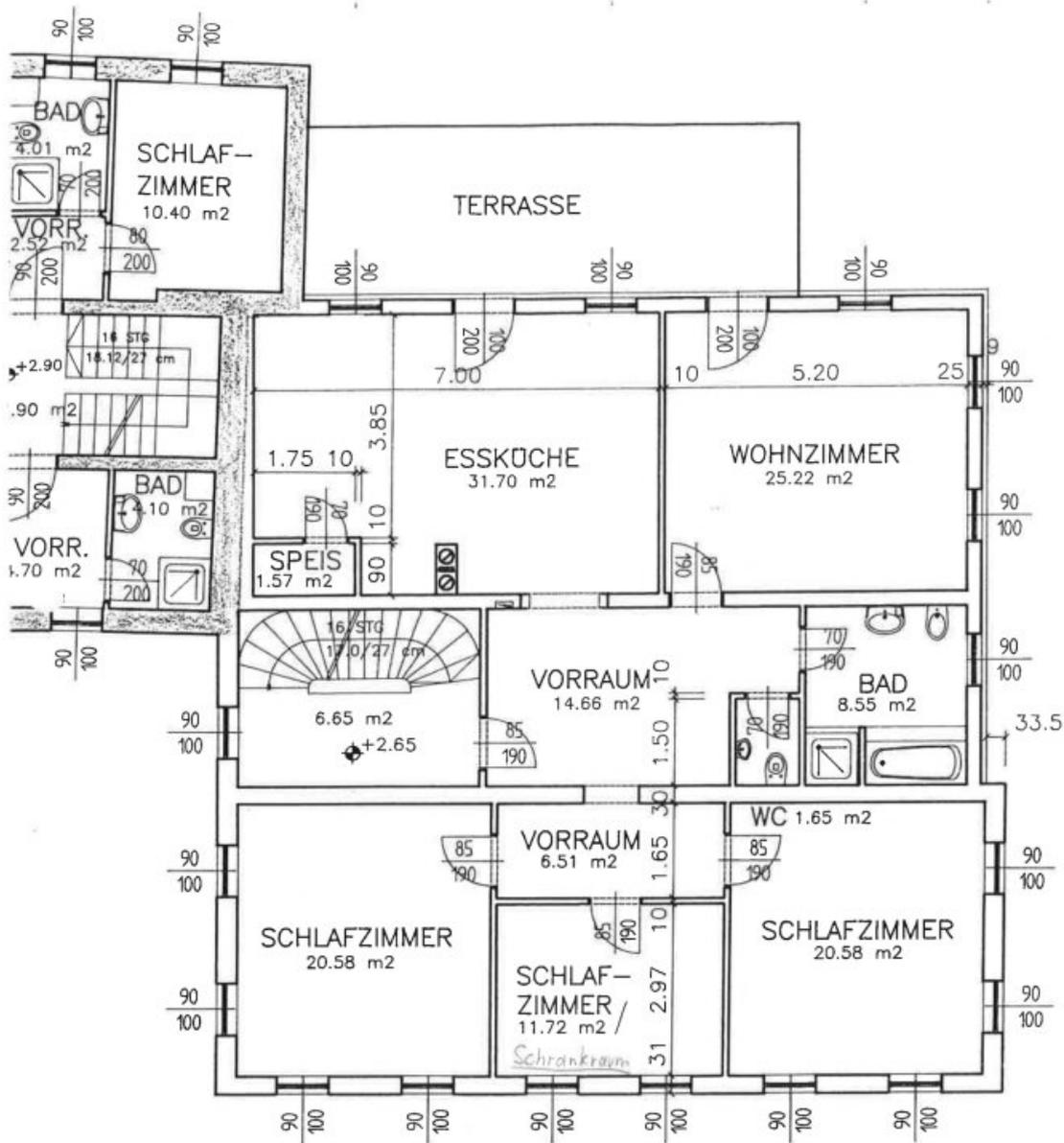
Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Itzlinger Hauptstraße 57  
5020 Salzburg

T +43 662 458 758









WOHNUNG: ~140 m<sup>2</sup> 1.03

## GRUNDRISS OBERGESCHOSS

M : 1:100

HORNER PUPPE



## Objektbeschreibung

Im grünen Süden zur Stadt Salzburg - in **ANIF** vermieten wir ab sofort eine **bestens aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung - Hausetage - mit großer Terrasse**.

Die Wohnung befindet sich in der Nähe zum Hotel Schlosswirt zu Anif, am Fürstenweg und liegt im **1. Stock des Hauses (ohne Lift)**. Die **großzügige Hausetage** verfügt über eine **Wohnfläche** von ca. **142,74 m<sup>2</sup>** sowie **gemütliche Terrasse** mit ca. **30 m<sup>2</sup>** und befindet sich in einem sehr ordentlichen und gepflegten Zustand, im **rustikalen Stil** – mit eingerichteter Küche (samt allen Geräten - inkl. Geschirrspüler), separates WC mit Handwaschbecken, Parkettboden in den Wohnräumlichkeiten und keramischen Bodenbelag im Vorraum/ Flur bzw. Fliesen im Badezimmer.

Durch die Einbauten in der Wohnküche (und Holzdecke in diesem Bereich) ist ein angenehm rustikales Wohnambiente bzw. ländlicher Stil gegeben; (Raumhöhe: ca. 2,35 m).

*Raumeinteilung:* Diele/ Flur, großzügige Wohnküche eingerichtet (Kamin/ Tischherd nur Dekoration), Speis, großes Wohnzimmer, gemütliche Terrasse, Badezimmer (mit Badewanne, Dusche und WM-Anschluss), WC separat, Zwischenflur, Schlafzimmer mit Kleiderschrank, Schlafzimmer, Schrankraum; Kellerabstellraum

An Abstellmöglichkeit ist der Wohnung ein **großer Kellerabstellraum** mit gesamt ca. **20 m<sup>2</sup>** zugeordnet (2 Räume mit ca. 13,5 m<sup>2</sup> und 6,5 m<sup>2</sup>). Zudem **PKW-Stellplatzmöglichkeit** ist direkt beim Wohnhaus vorhanden.

Die Beheizung bzw. Warmwasserbereitung der Wohnung erfolgt mittels **Öl-Zentralheizung**. (Der in der Wohnung befindliche Kachelofen dient nur zu dekorativen Zweck und kann nicht verwendet werden.)

Auch die Stromkosten sind bereits im Mietpreis iHv € 2.000,- enthalten (Strompauschale).

**Kabel-TV und Internet** ist über die Salzburg-AG vorhanden.

*Seitens des Vermieters erfolgt die Vergabe der Wohnung bevorzugt an 2-3 Personen (berufstätig od. studierend; entsprechende Einkommensnachweise, etc. erforderlich); idealerweise Nichtraucher (in der Wohnung), ohne Haustiere.*

*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 - bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Daten bzw. entsprechenden Unterlagen bearbeitet werden.**

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 <4.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <7.000m

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.