

## **Großzügige Terrassen-/Gartenwohnung am grünen Stadtrand**



**Objektnummer: 536/2022**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5071 Viehhausen
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	78,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.600,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.350,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.600,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Theresia Eisl

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg

T +43 662 847553 33  
H +43 664 18 85 113













## Objektbeschreibung

In einem ansprechenden Wohnhaus mit nur zwei Wohneinheiten in ruhiger, grüner Umgebung erwartet Sie diese sehr gepflegte Erdgeschoßwohnung, die mit durchdachtem Grundriss und lichtdurchfluteten Räumen punktet. Ein zusätzliches Highlight zu der einladenden Wohnatmosphäre ist die großzügige, teils überdachte Terrasse mit herrlichem Blick auf den majestätischen Untersberg. Außerdem steht den Bewohnern ein angrenzender, zugeordneter Gartenanteil zur Verfügung. Hier wohnen Sie in gepflegter Nachbarschaft, viele Spazier- und Radwege und das idyllische Glanufer, das nur wenige Schritte entfernt ist, laden zu einer Auszeit im Grünen ein. Perfekt für Naturliebhaber und alle, die beschaulich und doch nahe der Stadt wohnen möchten!

Eckdaten und Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>, optimale Raumaufteilung
- Zimmer: 2 – ein geräumiges Wohnzimmer sowie ein ruhiges Schlafzimmer, beide mit Zugang auf die Terrasse
- Küche: moderne und voll ausgestattete Einbauküche
- Bad: mit Fenster, ausgestattet mit Eckbadewanne, Dusche und WC
- Garten: zugeordneter Gartenanteil
- Allgemeiner Wasch- und Trockenraum im Keller
- Highlights: hochwertige Parkettböden, weitläufige, teilüberdachte Terrasse mit Untersbergblick

Heiz-/Stromkosten sind in der Gesamtmiete nicht inkludiert.

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 <1.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <3.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <2.500m

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.