

## 130m<sup>2</sup> Dachgeschoss-Wohnung "de luxe" in Salzburg!



**Objektnummer: 5594/1156**

**Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und  
Bauträgergesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	130,05 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,02
<b>Gesamtmiete</b>	2.650,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.650,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### **Viktoria Wohnbau Vertrieb**

Viktoria Wohnbau GmbH  
Walsersstraße 8  
5071 Wals-Siezenheim

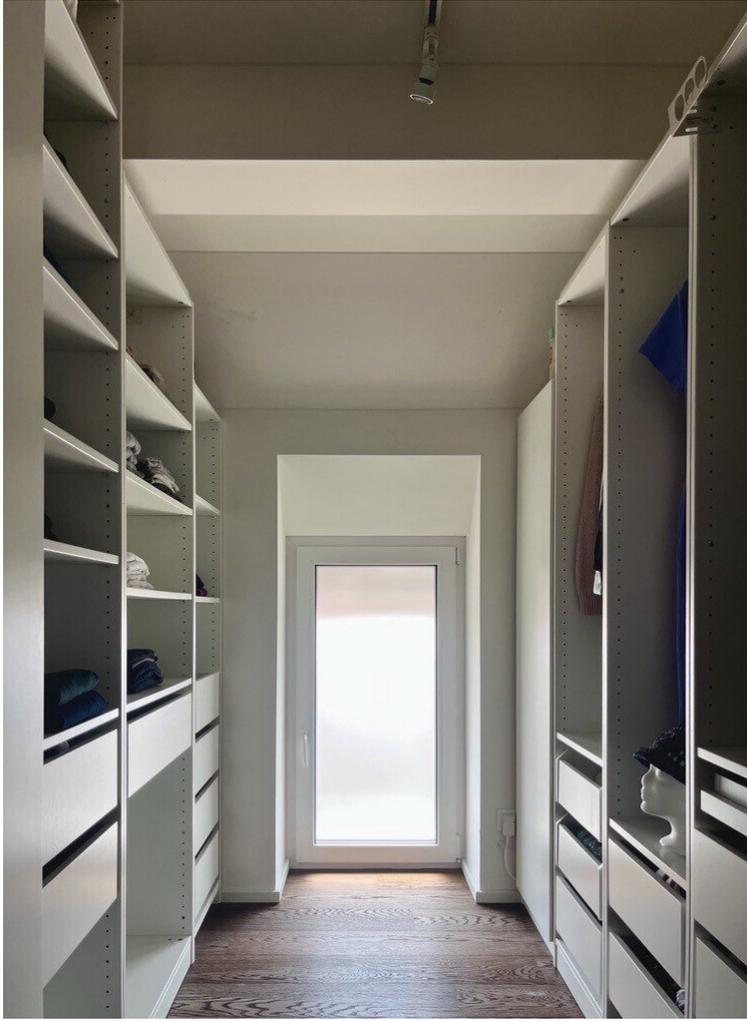
T +43 662 85 16 00-23

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













# Objektbeschreibung

## ***"Premium Wohnen in Salzburg"***

Salzburg-Liefering, Nähe Salzachseen, fantastische Ausblicke, erstklassige Ausstattung und Highend-Feeling garantiert!

### **Mietbeginn ab 01.10.2025 möglich!**

- Top 6 - Dachgeschosswohnung
- Ca. 130,05 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 12,38 m<sup>2</sup> Dachterrasse 1
- Ca. 12,01 m<sup>2</sup> Dachterrasse 2
- Ca. 6,50 m<sup>2</sup> Balkon
- 1 Garagenparkplatz
- 1 PKW Frestellplatz
- 1 Außenabstellraum (versperrbar)
- Betreten kann man diese sehr private Wohnanlage ausschließlich über ein elektrisch bedienbares Einfahrtstor (Funkfernsteuerung). Keine Zutrittsmöglichkeit für Nichtbewohner.
- Eine etwaige Ablöse von hochwertigen Tischlereinbauten, Schranksystem usw. kann mit dem Vermieter und Eigentümer sehr gerne direkt besprochen und vereinbart werden.

## Highlights:

- Videogegensprechanlage
- Massive Wohnungseingangstür inklusive optischem Spion
- 220 cm hohe Innentüren, (weiß) Schattennut Türzargen mit verdeckten Bändern
- Beeindruckende Raumhöhen in der Wohnung
- Hochwertiger Bodenbelag in der gesamten Wohnung "Fabrikat MAFI" Landhausdielen "Eiche geräuchert"
- Holzbelag auf den Terrassen inkl. frostsicherem Gartenwasserhahn auf der Westseite
- 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung/ Kunststoff-Alufenster
- Leichtläufiges Hebeschiebe-Terrassentürelement im Wohnzimmer
- Raffstore/ Jalousien an allen Fenstern (elektrisch bedienbar mittels Schalter)
- Klimaanlage in einem Schlafzimmer sowie im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung mit Einzelwohnraumregelung in der gesamten Wohnung
- Heizung: Tiefbohrung/ Wärmepumpe
- Internet/ Strom/ Kabel TV: Salzburg AG (Direktverrechnung mit dem Mieter)

- Jedes Zimmer hat einen TV Anschluss
- Treppenhaus ohne Lift

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum/ Entree` / Garderobe mit lichthellen Dachflächenfenstern (elektrisch bedienbar)
- Abstellraum / Speis
- Toilette mit Hänge WC, Pissoir und Waschbecken
- Badelandschaft mit Badewanne, Dusche ("raindance"), Doppelwaschtisch, Handtuchheiztrockner (elektrisch bedienbar), Waschmaschinen- und Trockenanschluss, Design Armaturen (FIR)
- Schlafzimmer (Masterbed room mit Ankleide en suite)
- Gästezimmer/Kinderzimmer mit eigener südseitiger Dachterrasse
- Großzügiges, charmantes WOHNEN-KOCHEN-ESSEN mit eigener südseitiger "Eggersmann" Design Küche samt Elektro Markengeräten (Siemens "studio line", Liebherr)
- Kochinsel mit Cerankochfeld (Induktion)

Provisionsfrei für die mietende Partei!

Haustiere werden nicht gestattet

Nichtraucherwohnung

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap