

## RIEDENBURG!! Charmante 3 Zimmer Wohnung



**Objektnummer: 31559**

**Eine Immobilie von ART Immobilien eU**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,33
<b>Gesamtmiete</b>	1.675,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.250,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.548,05 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,90 €
<b>Heizkosten:</b>	94,38 €
<b>USt.:</b>	32,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



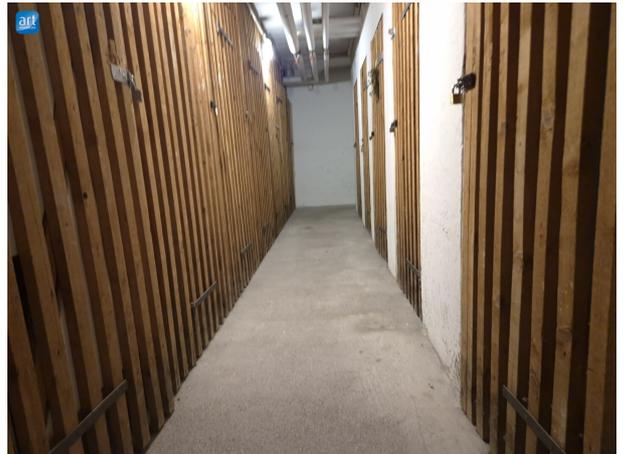
**Alfred Horn**

ART Immobilien eU  
Erzherzog Eugen Straße 14  
5020 Salzburg

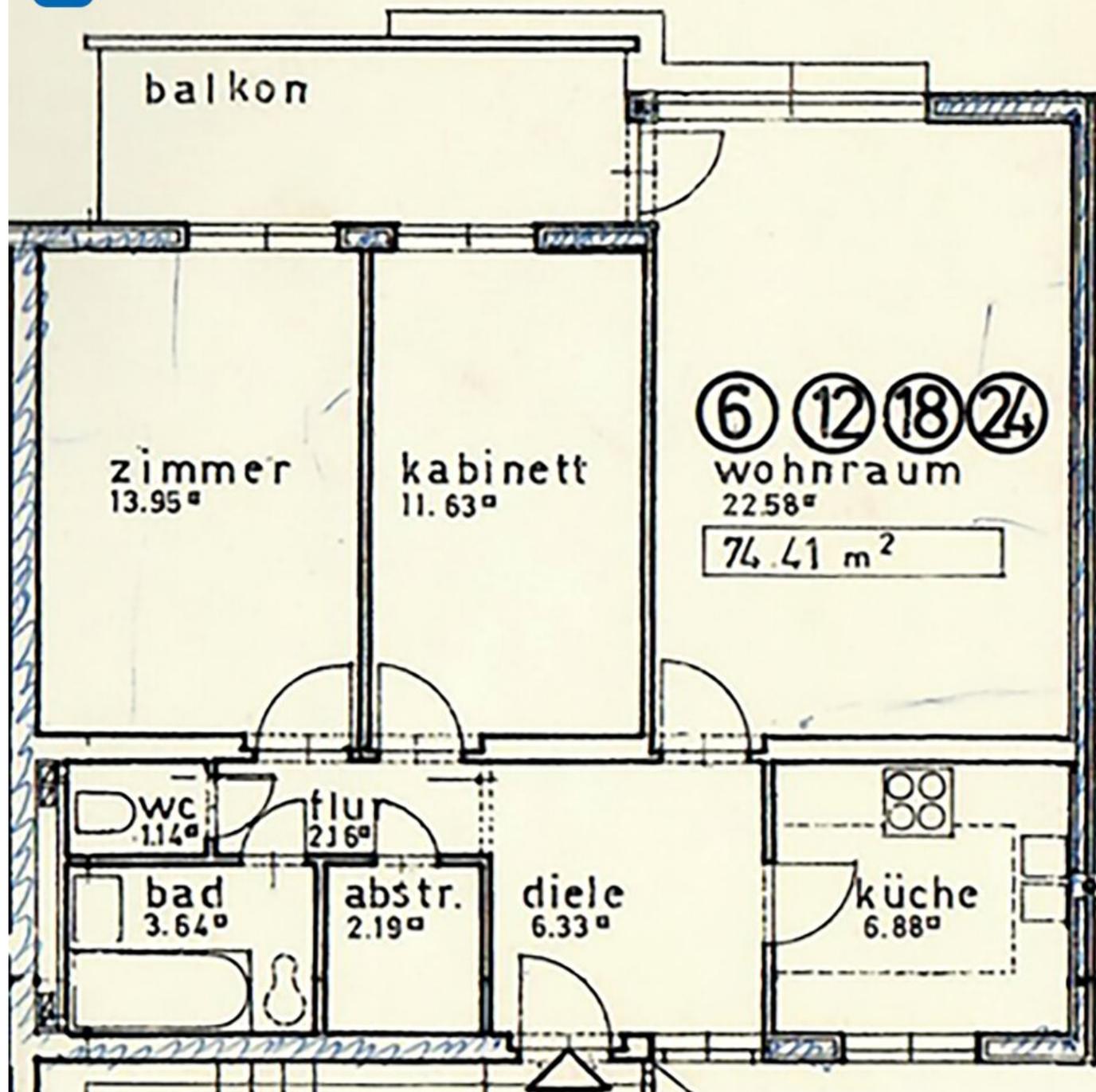












## Objektbeschreibung

Die ca. 70 m<sup>2</sup> große, wunderschöne Wohnung befindet sich im 1. Stock (Personenlift vorhanden) in erster Reihe einer ruhigen Seitenstraße zur Neutorstrasse, also absolut zentral zur Altstadt, in der gehobenen Wohngegend "Riedenburg" gelegen. Die Ausrichtung des ca. 8 m<sup>2</sup> großen Balkons ist S/W-seitig (schöner Blick auf die hauseigene Grünfläche). Ein Personenaufzug ist vorhanden, somit ist die Wohnung auch seniorenfreundlich. Die Parkplätze sind Allgemeinfläche für die Hausbewohner. Die zentrale Lage bietet in jeder Hinsicht eine perfekte Infrastruktur, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel bzw. Verkehrsanbindungen, ... usw.

Vom Vorraum (ca. 8,6m<sup>2</sup>) gelangt man zentral in alle Räume. Durch den großen mit Parkett ausgestatteten, hellen Wohn- / Essbereich (ca. 22,6 m<sup>2</sup>) gelangt man zum süd/west-seitigen Balkon (ca. 7,8 m<sup>2</sup>)

Die beiden großzügigen Elternschlaf- / Kinderzimmer (ca. 12,04 bzw. 13,30m<sup>2</sup>) sind echte Ruhe-Oasen.

Das geflieste Bad (ca. 4 m<sup>2</sup>) ist mit einer Dusch-/Wanne ausgestattet und bietet zudem genügend Platz für eine Waschmaschine.

Der Küchenbereich mit Außenfenster ist mit Laminat ausgelegt, die Anschlüsse verlegt, es sind jedoch keine Geräte vorhanden (die Küche müsste vom Mieter nach Wunsch angeschafft werden und gegebenenfalls nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Nachmieter abgelöst werden!!)

### **Zubehör:**

Kellerabteil

Wasch- / Trockenraum (Allgemeinbenutzung).

Und last but not least steht ein absperrbarer Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Ein Tiefgaragenplatz könnte über die Hausverwaltung angemietet werden.

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 <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap