# STADTGRÜN | ETAGENWOHUNG MAXGLAN



**Ansicht** 

Objektnummer: 523/1191

**Eine Immobilie von Realwert** 



# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 5020 Salzburg

Baujahr: 2012

Zustand: Gepflegt

Möbliert: Teil

Alter: Neubau

Wohnfläche: 118,63 m²

Zimmer:3Bäder:1WC:1Terrassen:1

**Garten:** 507,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 30,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:B0,72Gesamtmiete2.395,00 ∈Kaltmiete (netto)1.900,97 ∈Kaltmiete2.224,50 ∈Betriebskosten:323,53 ∈Heizkosten:113,16 ∈USt.:57,34 ∈

**Provisionsangabe:** 

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**



















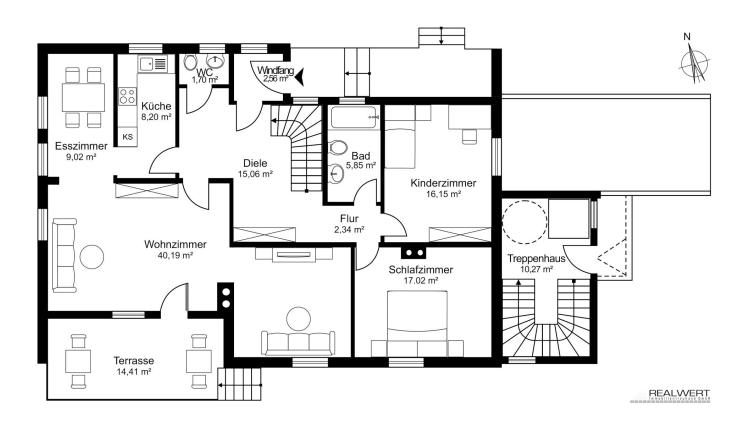














# **Objektbeschreibung**

## **MAXGLAN | KÖRBLLEITENGASSE**

### Stilsichere 3-Zimmer Gartenwohnung in Top Ruhelage

### Objektbeschreibung

Die attraktive 3-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 2012 errichteten Neubaus in Salzburg-Maxglan. Mit einer Wohnfläche von 119 m² und einem großzügigen Garten von rund 507 m² bietet diese Wohnung höchsten Wohnkomfort. Der Zustand ist gepflegt, die Raumaufteilung zentral begehbar und ideal für Paare oder Familien geeignet.

#### **Ausstattung**

Die Wohnung überzeugt durch eine moderne und hochwertige Ausstattung. Neben einer Einbauküche stehen ein helles Wohnzimmer mit direktem Ausgang in den Garten, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Zur Wohnung gehören außerdem eine Terrasse mit ca. 15 m² sowie eine Garage mit 15 m². Beheizt wird die Wohnung mittels Erdwärme-Zentralheizung.

### Flächen

- Wohnfläche: 119 m²

- Garten: 507 m<sup>2</sup>

- Terrasse: 15 m<sup>2</sup>

- Garage: 15 m<sup>2</sup>

#### Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Maxglan in ruhiger Lage. Die Infrastruktur ist



hervorragend: Nahversorger, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Flughafen Salzburg sowie die Autobahnauffahrt sind ebenfalls nahegelegen. Die Salzburger Altstadt erreicht man in rund 10 Fahrminuten.

#### Kosten

- Miete: 1.889,19 EUR

- Betriebskosten: 355,88 EUR

- Heizkosten: 135,79 EUR

- Garage: 14,14 EUR

- Gesamtmiete: 2.395,00 EUR

- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

### **Energieausweis**

- HWB: 30 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

- fGEE: 0,72 (Klasse B)

### Besichtigungstermin vereinbaren

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent!

Um einen Besichtigungstermin zur vereinbaren, füllen Sie bitte zuerst <u>hier</u> das Formular aus und teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgende Punkte mit:

- + Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- + Wie viele Personen möchten einziehen?
- + Was machen Sie beruflich?

Wir melden uns sodann verlässlich bei Ihnen zur Terminabstimmung. Jetzt zur



### Terminvereinbarung:

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 <1.000m Klinik <1.000m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.500m Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.000m

### Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m Bahnhof <1.000m 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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

