

## **Großzügige WG-taugliche Wohnung mit 2 Terrassen nahe Linzergasse**



**Objektnummer: 536/2034**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	181,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,72
<b>Gesamtmiete</b>	3.020,32 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.275,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.745,74 €
<b>Betriebskosten:</b>	383,45 €
<b>USt.:</b>	274,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Tom Frenner**

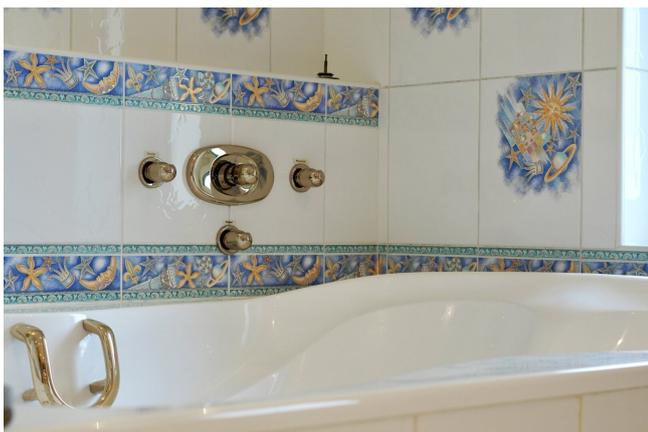
Diana Aigner Immobilien

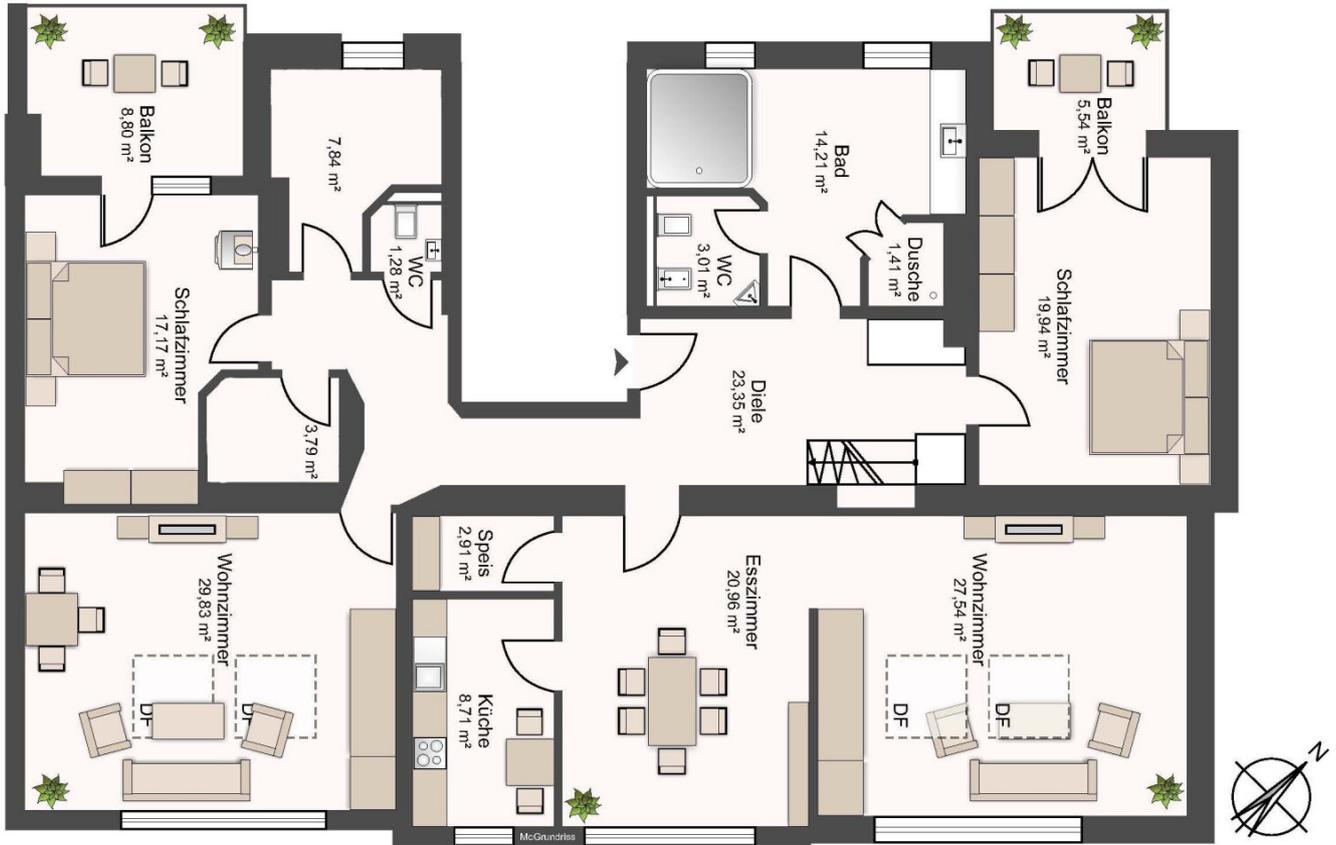


Mitglied des  
immobilienring.at









## Objektbeschreibung

Diese ~ **181 m<sup>2</sup> große Wohnung** befindet sich im 4. Obergeschoß eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses mit Lift in zentraler Lage von Schallmoos. Durch ihre Größe und die ideale Raumaufteilung eignet sie sich hervorragend für eine **Wohngemeinschaft**. Tolles Plus: die zwei großen Terrassen – perfekt für gemeinsame Abende und zum Entspannen!

### Raumaufteilung / Ausstattung:

- zentrale Lage mit sehr guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin und hohen Räumen
- **2 große Schlafzimmer + 3 weitere Zimmer** (ideal für eine WG)
- geräumiger Vorraum
- großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Bidet und Waschtisch
- 2 separate WC
- zusätzliche Abstellfläche in der Dachgalerie (über Treppe erreichbar)
- Kellerabteil mit ca. 10,5 m<sup>2</sup>
- zwei große Terrassen

Die Wohnung ist **ab sofort beziehbar**.

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 <500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <4.500m

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.