

**Ruhe und Infrastruktur – Ihre 2-Zimmer-Mietwohnung mit Loggia in Oberndorfer Bestlage, Zweitwohnsitz erlaubt!**



**Objektnummer: 1714/77**

**Eine Immobilie von Immobilienkontor Mag. Theresa-Maria  
Höhener e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5110 Oberndorf bei Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,54
<b>Gesamtmiete</b>	990,68 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	739,00 €
<b>Kaltmiete</b>	834,42 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,74 €
<b>Heizkosten:</b>	60,68 €
<b>USt.:</b>	95,58 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstiges = Verwaltungskosten

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Theresa-Maria Höhener**

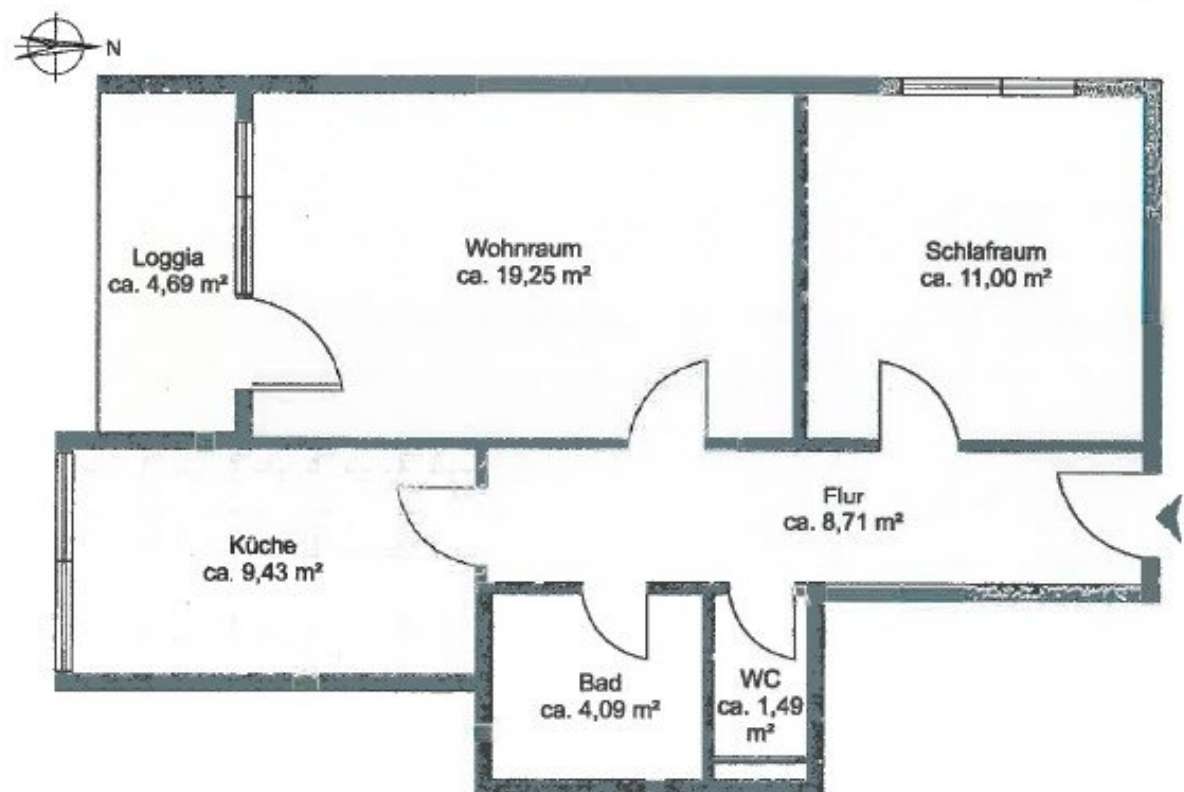








# Grundriss



Skizze Hochparterre

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei für den Mieter!

Sie suchen eine gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit großer Loggia in Oberndorf/Salzburg Umgebung zu einem vernünftigen Mietpreis? Hier ist sie! In idyllischer Lage, S-Bahnhof Ziegelhaid fußläufig in zwei Minuten erreichbar, bietet sie in Oberndorf und auch im benachbarten Bayern eine ausgezeichnete Infrastruktur und die Möglichkeit, mit dem „Loki“ in 28 Minuten (mit dem Auto in 22 Minuten schaffbar) in der nur 18 km entfernten Stadt Salzburg zu sein. Ein gemütliches Zuhause für Singles oder Paare - im Gegensatz zu den meisten anderen Salzburger Gemeinden sogar zweitwohnsitztauglich!

Die im Hochparterre gelegene, sonnige Wohnung verfügt über eine herrliche Süd-Loggia mit elektrischer Markise, und ein geräumiges Kellerabteil. Die Allgemeinbereiche bieten zudem einen Fahrradabstellraum sowie eine Waschküche, die zusätzlich zum eigenen Waschmaschinenanschluss im Bad genutzt werden können. Es handelt sich um ein gepflegtes Wohnhaus in naturnaher Umgebung mit sehr guter Infrastruktur für das tägliche Leben vor Ort (Einkauf, Apotheken, Ärzte, Spital, Schulen, Gastronomie, Freizeitmöglichkeiten). Oberndorf punktet durch eigenes Stadtfair bei gleichzeitiger Nähe zu Bayern (über die Salzachbrücke nach Laufen) und die Nähe zu Salzburg.

Mit einer Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> zuzüglich wind- und regengeschützter Süd-Loggia mit ca. 5 m<sup>2</sup> und gut geschnittenen, zentral begehbaren 2 Zimmern, einem Wohnzimmer mit ca. 19 m<sup>2</sup>, einem Schlafzimmer mit ca. 11 m<sup>2</sup>, einer großzügigen Küche mit hochwertigen Geräten und gemütlichem Essbereich von ca. 9 m<sup>2</sup>, einem modernen Bad mit Wanne und einem separaten WC bietet die helle Wohnung ausreichend Platz für Singles oder Paare und wenn man zusammenrückt sogar für eine kleine Familie.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit S-Bahnstation (Ziegelhaid) und B156 sowie Autobahnanschluss (Bergheim) in der Nähe. Salzburg ist sehr schnell und unkompliziert in der S-Bahn erreichbar, Richtung Braunau, Mattighofen, Wels, Linz, Villach oder München unterwegs. In der näheren Umgebung gibt es Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Banken, Kindergarten und Mittelschule, Krankenhaus und Gastronomie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.