

TOP-Wohnkomfort: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG, Salzburg - Itzling



Objektnummer: 7230/612
Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

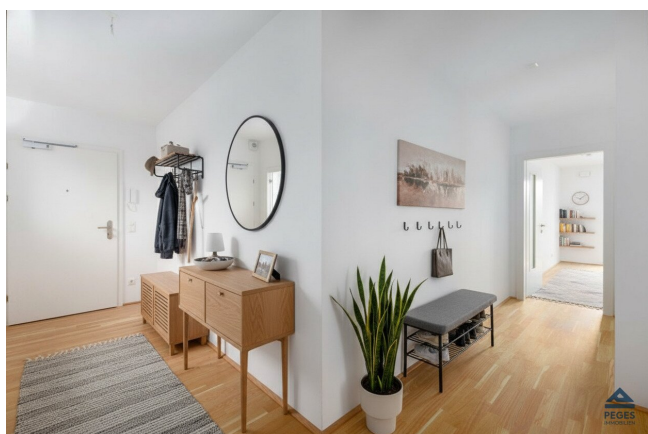
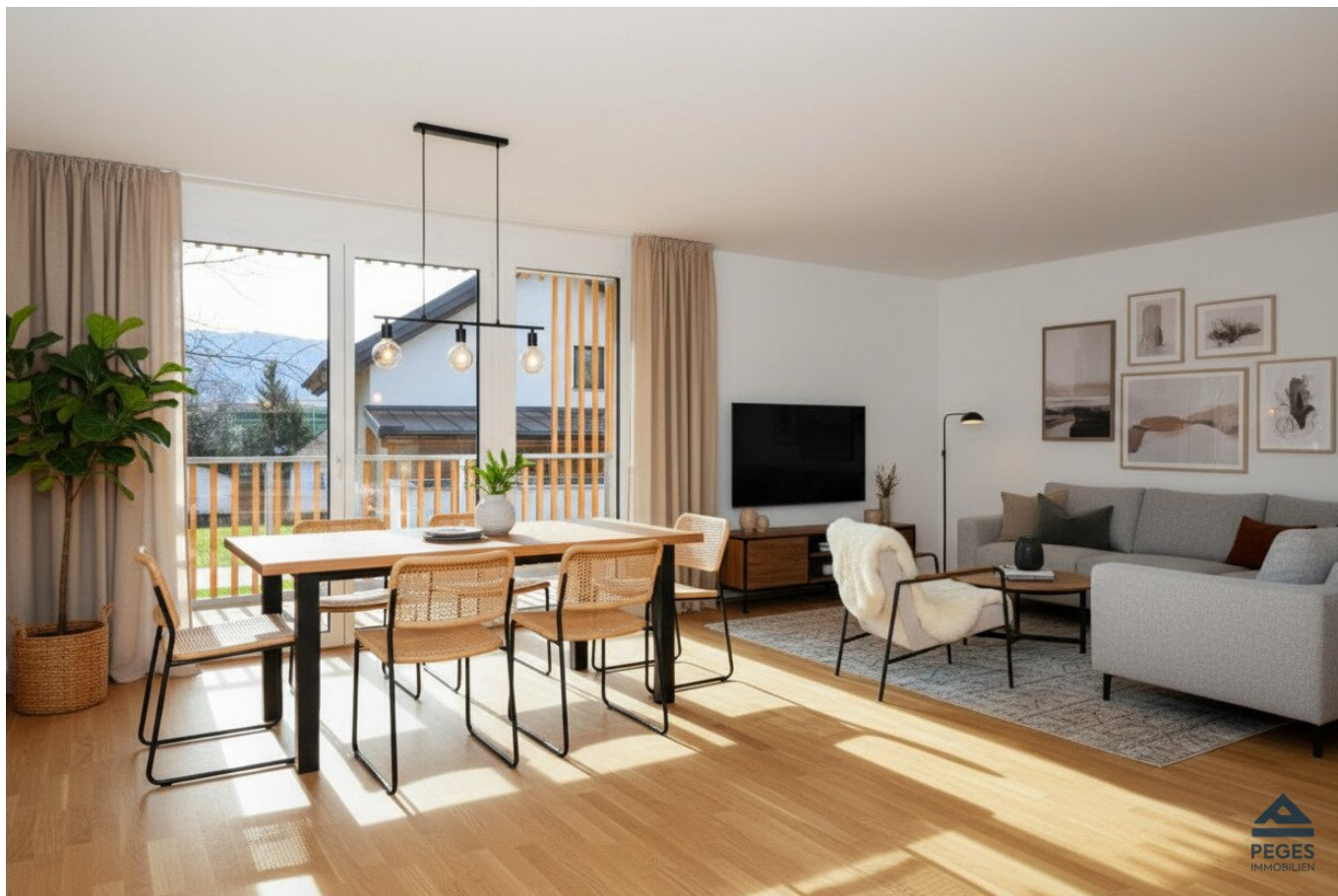
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,10 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Gesamtmiete	1.240,00 €
Kaltmiete (netto)	998,14 €
Kaltmiete	1.152,19 €
Betriebskosten:	154,05 €
USt.:	87,81 €
Provisionsangabe:	

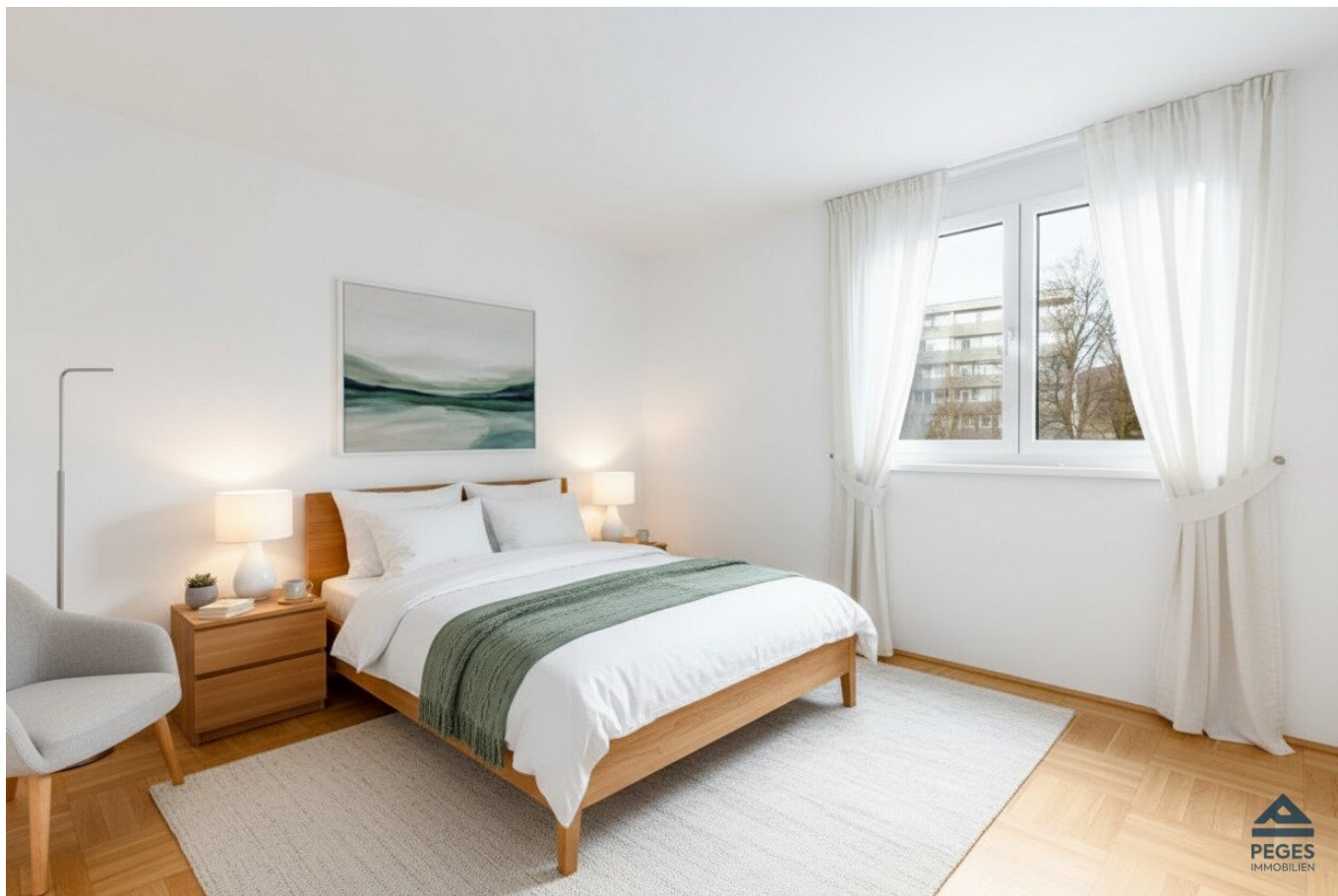
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

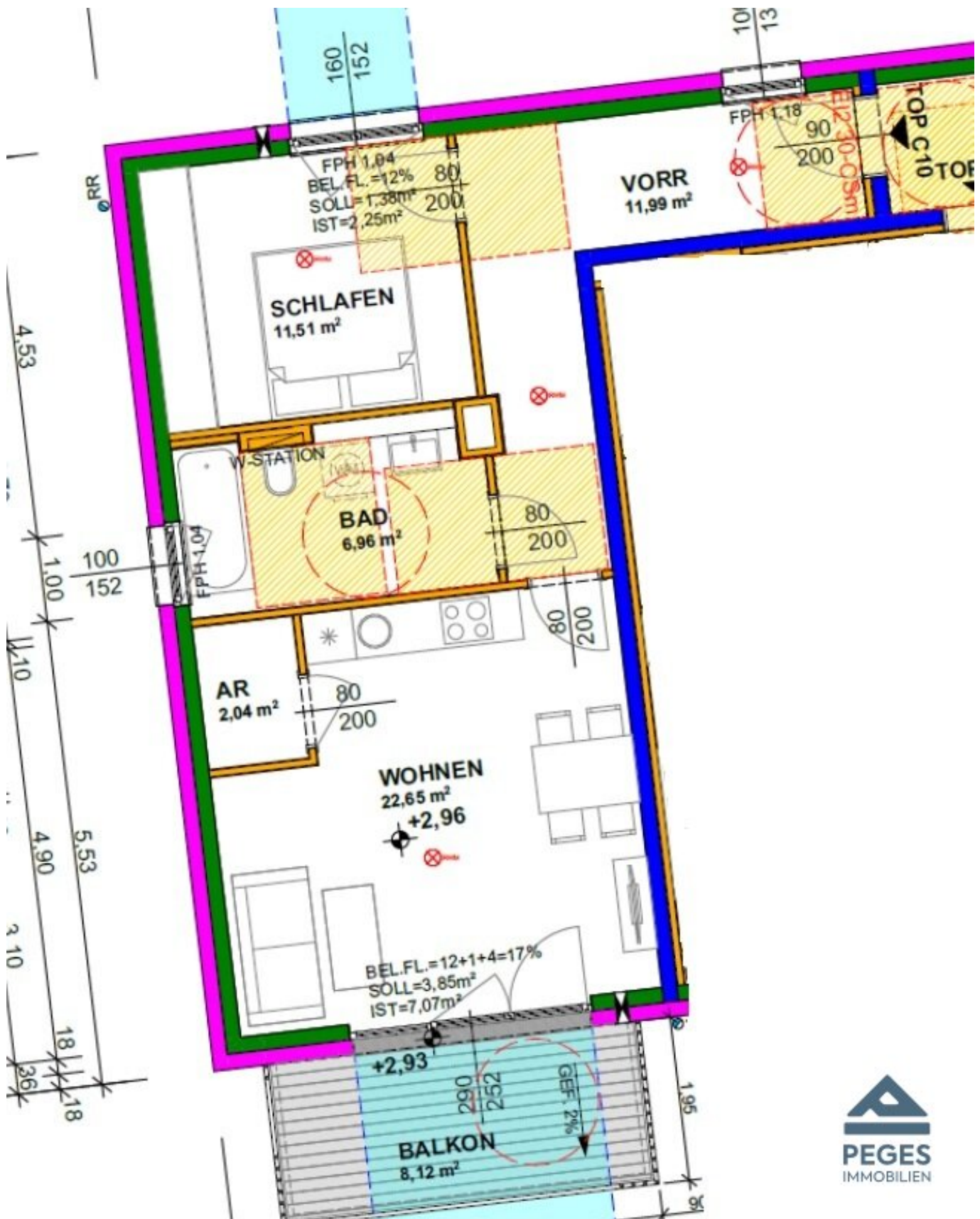
Ihr Ansprechpartner



Michael Penninger, MSc.









Objektbeschreibung

Hier vermieten wir im Auftrag der Eigentümer ab sofort eine **bestens aufgeteilte 2-Zimmer-Neubau-Wohnung mit großem Balkon** in **zentraler Wohnlage** und mit herrlichem Bergblick.

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 55,15 m²** zuzüglich gemütlichen **Balkon mit ca. 8,12 m²** befindet sich im **1. Obergeschoss (mit Lift)** eines kürzlich **errichteten Wohnhauses**. Die **erstklassige Ausstattung** der Wohnung mit moderner Einbauküche samt allen Geräten, eleganten Parkett-Bodenbelägen, geräumigem Sanitärbereich mit Dusche/WC und ansprechender Architektur des gesamten Gebäudes mit ausgezeichneter baulicher Ausführung schaffen eine **tolle Wohnatmosphäre**.

Das freundlich-großzügige Entree führt in das gemütliche **Wohnzimmer**, das mit einer **eleganten Einbauküchenzeile (inkl. allen Geräten samt Geschirrspüler)** ausgestattet ist und viel Platz bietet. Zudem ist der Wohnbereich aufgrund der großflächigen Panoramaverglasung mit Zugang zum sonnigen Außenbereich, dem **Balkon mit südwestlicher Ausrichtung**, hell und lichtdurchflutet. Der Balkon mit ca. 8 m² ist perfekt geschnitten und bietet viel **Raum zum Entspannen und Wohlfühlen** bei traumhaftem Ausblick. Im **Schlafzimmer** sorgt ein angenehm ruhiges Wohlfühlambiente für die ideale Schlafumgebung. **Modern und elegant** präsentiert sich auch das mit einer **Dusche sowie WC** und schönem Fliesenbelag ausgestattete, taghelle Badezimmer. Ein **eigener Waschmaschinen-Anschluss** ist im Bad ebenfalls vorhanden. Für ausreichend Stauraum sorgen ein praktischer **Abstellraum** in der Wohnung sowie ein **Kellerabteil**.

Raumaufteilung: Vorraum/ Flur, Schlafzimmer, Bad (mit Dusche, Waschmaschinen-Anschluss) / WC, gemütliches Wohnzimmer mit Kochbereich (Küchenzeile eingerichtet), Abstellraum; großer Balkon, Kellerabteil, Tiefgaragen-Stellplatz

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung fix zugeordnet. Allgemeinräumlichkeiten, wie Fahrradraum, stehen für die Hausbewohner zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. Auch ein **fixer Tiefgaragen-Stellplatz** steht zur Verfügung.

Die Beheizung der Wohnung sowie auch die Warmwasserbereitung erfolgen mittels **Zentralheizung (Fernwärme)** – mit Direktverrechnung über die Salzburg AG.

Internet und Kabel-TV über die Salzburg ist vorhanden.

Die Mietkosten betragen € 878,14 + 10% USt. € 87,81+ allgem. Betriebskostenkonto € 154,05 = GESAMT: € 1120,- + Heizung (Fernwärme)

Der Tiefgaragenstellplatz kommt auf € 108,26 inkl. USt. + Betriebskostenkonto € 11,74 = Gesamt: € 120,-.

Die Wohnung wird ohne Dekoration bzw. Mobiliar (Küchenzeile ist eingerichtet) zur Miete angeboten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die auf den Fotos dargestellten Einrichtungsgegenstände KI-generiert wurden.

Die Wohnung wird Auftrags der Vermieter bevorzugt an eine Einzelperson oder max. 2 Personen (berufstätig oder studierend - entsprechender Nachweis erforderlich) vergeben, Nichtraucher (in der Wohnung), ohne Haustiere, bevorzugt.

Die Kosten der vertraglichen Abwicklung sind vom Mieter zu übernehmen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme per Email, samt detaillierten Informationen/Unterlagen zu Ihrer Person - bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Daten bzw. entsprechenden Unterlagen bearbeitet werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m



Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

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.