

**SONNIGE 3-ZIMMER GARTENWOHNUNG IN KOPPL | 64M<sup>2</sup>  
AUSSENFLÄCHE | AB SOFORT**



**Objektnummer: 1152317**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Professorfeld
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5023 Salzburg
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	168,00 m <sup>2</sup>
Terrassen:	1
Garten:	31,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Gesamtmiete	1.699,00 €
Kaltmiete (netto)	1.699,00 €
Kaltmiete	1.699,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien



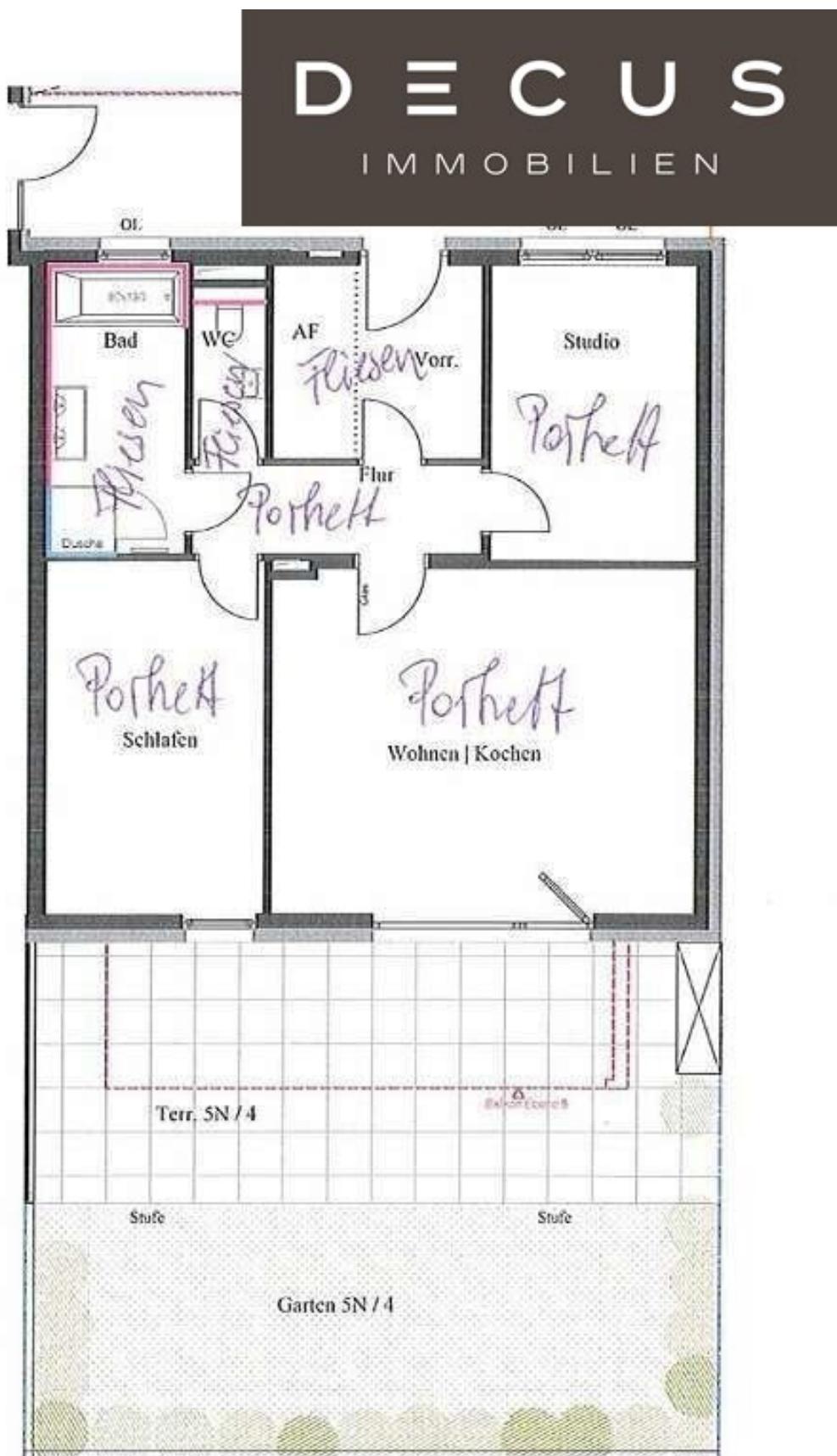
DECUS  
IMMOBILIEN





D E C U S

IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine neuwertige 3-Zimmer Gartenwohnung am Stadtrand von Salzburg in idyllischer Ruhelage.

Die moderne und elegante Wohnanlage "The View<sup>2</sup>" ist ein einzigartiges Wohnbauprojekt am Fuße des Gaisberges. Die Wohnanlage ist als autofreie Zone errichtet worden. Alle Bewohner parken in der Tiefgarage - somit ist die gesamte Anlage frei von Fahrzeugen.

Das Objekt zeichnet sich vor allem durch die ruhige Lage nach Süden, der geschmackvollen Architektur, sowie der Zentrumsnähe (10 Autominuten) aus.

### Highlights:

- 31m<sup>2</sup> Garten
- 33m<sup>2</sup> Terrasse
- Moderne Einbauküche (vollausgestattet)
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Sonnen- und Insektenbeschutz in allen Räumen
- Großer Einbauschrank im Vorhaus
- Bad mit Wanne, Dusche und WM-Anschluss
- Äußere Wohnung in der Anlage (sehr ruhig)
- Legaler Zweitwohnsitz!

TG-Platz zusätzl. 100€ brutto/Monat

Ab sofort bezugsfertig

Heiz- bzw. Stromkosten exklusive

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

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben

basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.250m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.750m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.750m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap