

Ready-to-live: Wohnerlebnis mit Gaisberg-Panorama in Nonntal



Wohnzimmer - Blick Richtung Kochbereich

Objektnummer: 7230/638

Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1969
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	67,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Gesamtmiete	2.350,00 €
Kaltmiete (netto)	2.106,02 €
Kaltmiete	2.350,00 €
Betriebskosten:	243,98 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nicole Außersteiner

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Itzlinger Hauptstraße 57







Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Salzburgs – im charmanten und grünen **Nonntal, nahe der Salzburger Altstadt** – erwartet Sie diese **voll ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung** mit ca. 67 m² und **individuell-frischem Wohnkonzept**. Nur wenige Schritte vom **Unipark und der Kaigasse** entfernt, bietet dieses Objekt die **perfekte Balance** zwischen **ruhigem Wohnen und pulsierendem Stadtleben**. Die gesamte Wohnung ist voll möbliert, wobei jedes Möbelstück mit Blick auf Ästhetik und Wohnlichkeit ausgewählt wurde - ein **Einzug ist ohne Aufwand** sofort möglich.

Die Wohnung besticht durch einen **modern-individuellen Stil**, der bewusst mit Konventionen bricht. Statt steriler Leere finden Sie hier ein **harmonisches Zusammenspiel aus Farbe, Textur** und gezielten **Eye-Catchern**, die jedem Raum eine eigene Persönlichkeit verleihen.

Lichtdurchflutet und voll möbliert, laden das **Wohnzimmer** mit **gemütlichen Polstermöbeln** und der **ausgestattete, erweiterbare Essbereich für 2+ Personen** zum Entspannen und Beisammensein ein. Die breite Fensterfront mit direktem **Zugang zum Balkon** lässt viel natürliches Tageslicht herein. Mit dem **ansprechenden Lichtkonzept** lässt sich die **gewünschte Helligkeit** über die Dimm-Funktion **nach eigenen Vorstellungen** regulieren. Auf diese Weise sorgen **moderne Wandspots** und eine dezente Akzentwand für eine **behagliche Atmosphäre**. Das Herzstück für Genießer bildet die raffiniert gestaltete **Kochbereich**: Die **Hochglanz-Fronten in beruhigendem Salbeigrün** reflektieren das Licht und bilden einen edlen Kontrast zur **voll ausgestatteten, modernen Gerätetechnik**.

Das **Bad** präsentiert sich als gestalterisches Ausrufezeichen, wobei **Funktionalität auf geschickt gesetzten Farbakzent trifft**. Die Kombination aus warmen Beigetönen, strukturierter Fliesenoptik an den Wänden und energetischen orangefarbenen Akzenten verleiht dem Raum eine **freundliche und belebende Ausstrahlung**. Die **Duschkabine mit moderner Regendusche** ist ebenerdig begehbar und fügt sich nahtlos in das Raumkonzept ein. Der **großzügige weiße Waschtisch mit integriertem Unterschrank** bietet viel Stauraum für Badutensilien. Der **beleuchtete Spiegel** darüber unterstreicht das helle Ambiente. Die platzsparend integrierte Nische bietet Platz für eine **Wasch-Trocken-Säule**, wodurch das Bad zum effizienten Allrounder wird, ohne an Ästhetik zu verlieren. Das **WC samt Handwaschbecken** und ebenso individuell gestaltet ist **separat** angeordnet.

Im **Schlafzimmer** werden **Komfort und Ruhe** großgeschrieben. Die **außenliegenden Jalousien** ermöglichen eine vollständige Abdunkelung und bieten optimalen sommerlichen Wärmeschutz. Dezente Design-Elemente wie das filigrane Wandregal und die stimmungsvolle Beleuchtung mit Dimm-Funktion unterstreichen den wohnlichen Charakter dieses Zimmers.

Das zweite Zimmer passt sich Ihren Bedürfnissen flexibel an - ob als konzentriertes **Home-Office**, gemütliches **Gästezimmer** oder kreativer Rückzugsort. Durch das große Fenster fällt reichlich Tageslicht ein, das perfekt mit den hellen Wänden und dem gepflegten

Parkettboden harmoniert. Der **weiße Schreibtisch** bietet ausreichend **Platz für Monitor und Unterlagen**, während die ruhige Lage des Zimmers fokussiertes Arbeiten ermöglicht. Das **bequeme Sofa** lädt zum Entspannen ein und lässt sich bei Bedarf im Handumdrehen in eine **Schlafgelegenheit** verwandeln. Die gelbe Recamiere setzt dabei einen modernen, frischen Akzent.

Raumaufteilung: Vorraum, Abstellraum, Bad (mit Dusche, Waschmaschine und Trockner), WC, Wohnzimmer mit offen gestalteter Küche (voll ausgestattet), Schlafzimmer, Arbeitszimmer; Balkon, Kellerabteil, PKW-Stellplatz allgemein

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet und bietet, neben dem **Abstellraum in der Wohnung** zusätzlichen Stauraum.

Ein **PKW-Stellplatz** steht den Hausbewohnern direkt an der Anlage zur Verfügung – ein wertvoller Bonus im zentrumsnahen Nonntal.

Die **Beheizung** der Wohnung sowie die **Warmwasserbereitung** erfolgen gebäudezentral (**Fernwärme**). Internet über A1 ist möglich.

Wir weisen im Auftrag des Eigentümers höflich darauf hin, dass Haustierhaltung nicht gestattet ist und die Wohnung ausschließlich an maximal 2 Personen (Nichtraucher) vermietet wird. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

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 E-Mail, samt detaillierten Informationen/Unterlagen zu Ihrer Person.

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Daten bzw. entsprechenden Unterlagen bearbeitet werden.

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 <1.000m

Krankenhaus <500m



Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Flughafen <4.000m

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.