

## Ideal, zentral: renovierte 2-Zimmer-Wohnung - Nähe Kiesel



Küche (eingrichtet) - Dekoration KI-generiert

**Objektnummer: 7230/637**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	51,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,66
<b>Gesamtmiete</b>	1.180,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	856,19 €
<b>Kaltmiete</b>	1.094,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	238,19 €
<b>USt.:</b>	85,62 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Darlehen € 29,84 + Verwaltungskosten € 29,61

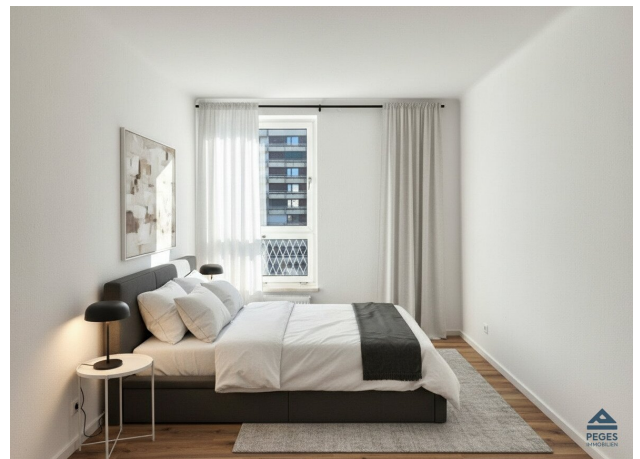
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nicole Außersteiner**





## Objektbeschreibung

Diese **frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung** mit einer **Wohnfläche von ca. 51,25 m<sup>2</sup>** befindet sich im **6.Obergeschoß (mit zwei Liften)** eines Mehrparteienhauses mit Wohn- und Geschäftseinheiten in zentraler Stadtlage. Die Wohnung besticht durch eine **durchdachte Raumaufteilung** und ihre **infrastrukturell günstige Lage** im Herzen von Salzburg. Dank der **südseitigen Ausrichtung** sind alle Wohnräume lichtdurchflutet und bieten einen **direkten Blick auf das Wahrzeichen** der Stadt, die **Festung Hohensalzburg**.

Die Wohnung wurde eben renoviert und präsentiert sich in einem **modernen, bezugsfertigen Zustand**. In der gesamten Wohnung wurde ein hochwertiger **Vinylboden in warmer Holzoptik** neu verlegt, der für ein **behagliches und zugleich modernes Ambiente** sorgt. Das helle **Wohnzimmer** bildet das Herzstück der Wohnung. Es bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung und dient als Durchgang zum direkt angrenzenden, ruhigen Schlafzimmer. Das **Schlafzimmer** überzeugt durch seine Geräumigkeit und die helle Atmosphäre – ein idealer **Ort für Erholung mit Blick über die Dächer Salzburgs**. Die separate, **neu eingerichtete Küche** (samt Geräten) bietet genügend Raum, um einen **gemütlichen, kleinen Essbereich** direkt am Fenster einzurichten. **Bad** samt **Waschmaschinen-Anschluss und WC sind räumlich getrennt** – ein praktisches Detail für den Alltag. Das Badezimmer wurde modernisiert und ist mit einer zeitgemäßen **Dusche** ausgestattet.

*Raumeinteilung:* Vorraum, Bad (mit Dusche und Waschmaschinen-Anschluss), WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche (eingerichtet, samt Geräten und Geschirrspüler); Kellerabteil

Das Objekt wird über eine **Gebäudezentralheizung** mit Wärme versorgt, die **Warmwasserbereitung** erfolgt mittels Boiler. Der primäre Energieträger ist Fernwärme.

Eine Waschküche samt Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum stehen den Hausbewohnern zur Nutzung zur Verfügung.

Eine ideale Wohnung **für Singles oder Paare**, die **modernes Wohnen** mit einem **klassischen Salzburg-Panorama** und **urbaner Mobilität** verbinden möchten.

*Wir weisen im Auftrag des Vermieters höflich darauf hin, dass die Wohnung bevorzugt an max. 2 Personen - berufstätig oder studierend (entsprechender Nachweis erforderlich) -, vergeben wird; Nichtraucher (in der Wohnung) bevorzugt, keine Haustierhaltung gewünscht.*

*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 <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 <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <3.500m

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.