

## Modernisierte Zwei-Zimmer-Wohnung | ITZLING



**IMMO Oberndorfer**  
Oberndorfer Fazlali Schieferer

**Objektnummer: 544**

**Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	48,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,97
<b>Gesamtmiete</b>	1.050,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.050,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.050,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

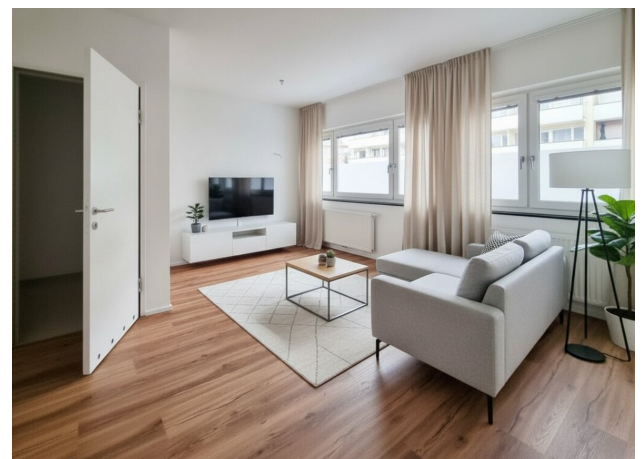
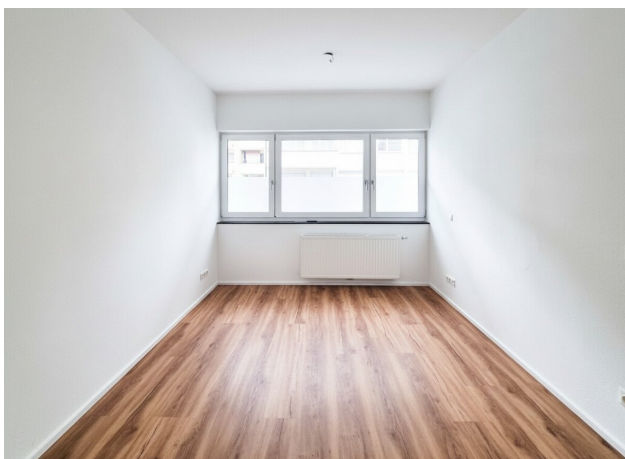
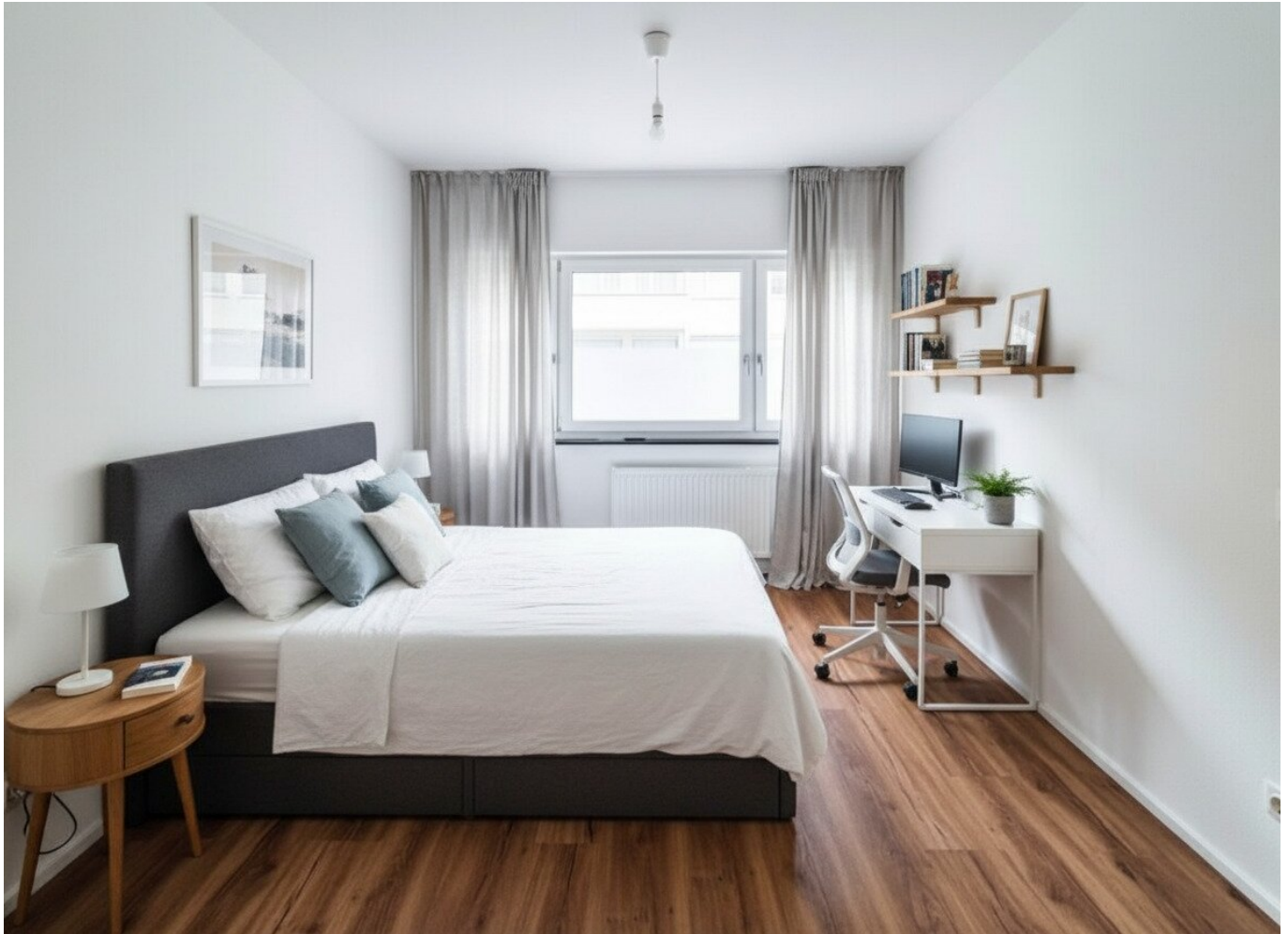


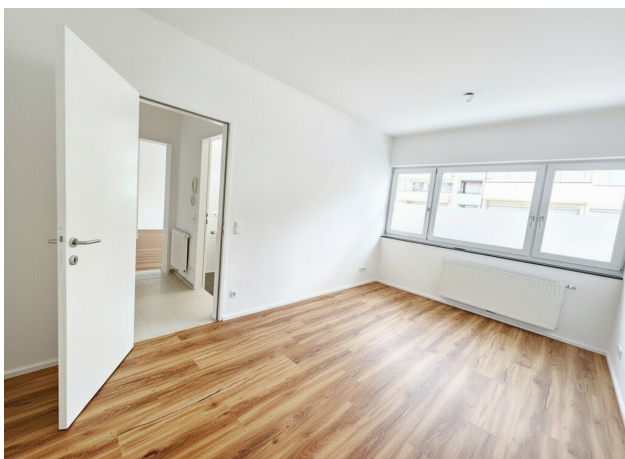
### Firma IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH

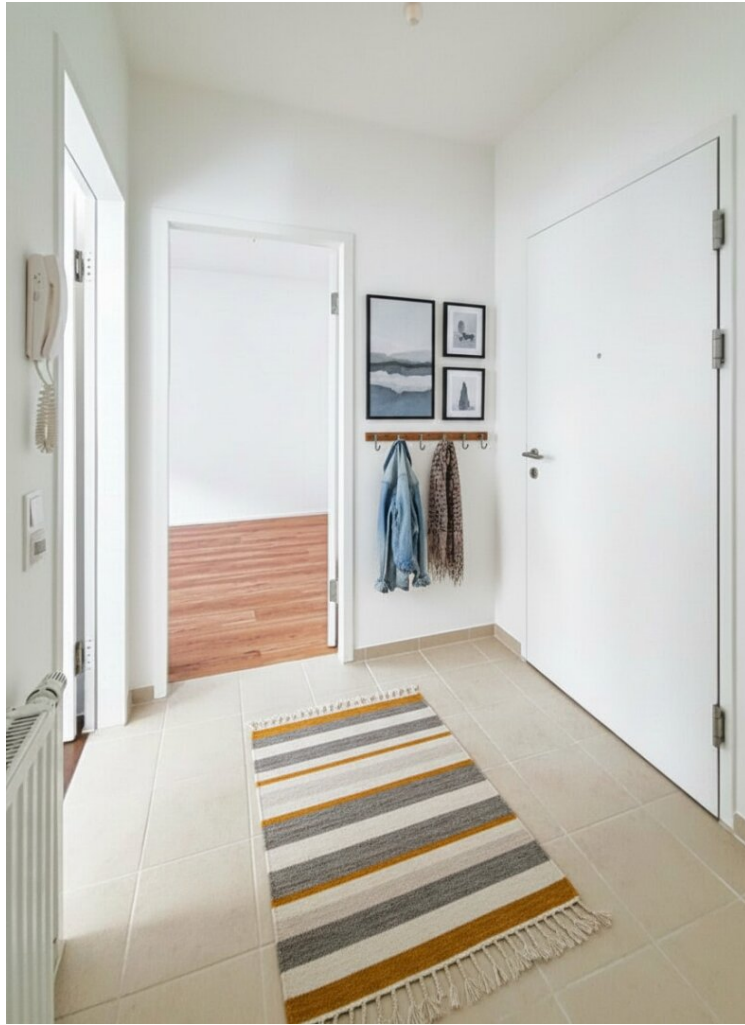
IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH  
Fürbergstraße 42A  
5020 Salzburg

T 0662 833 102 33

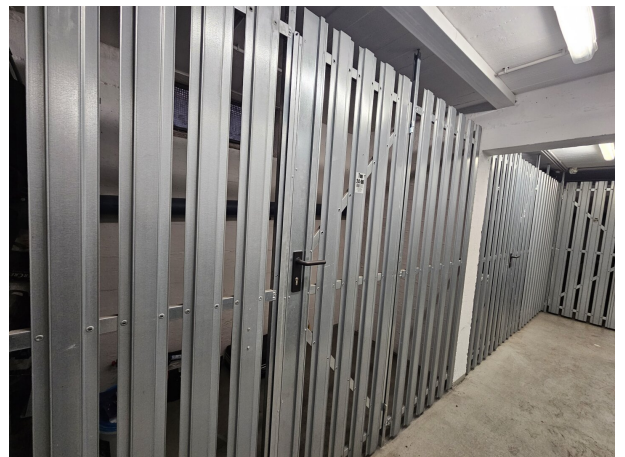
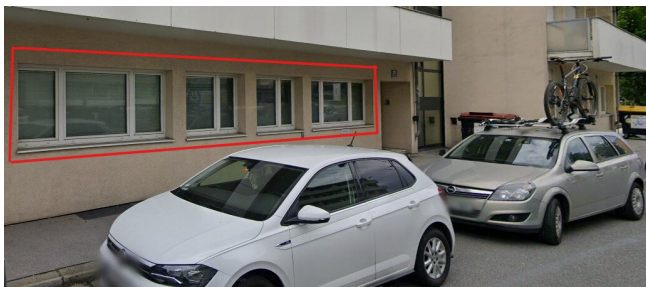
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



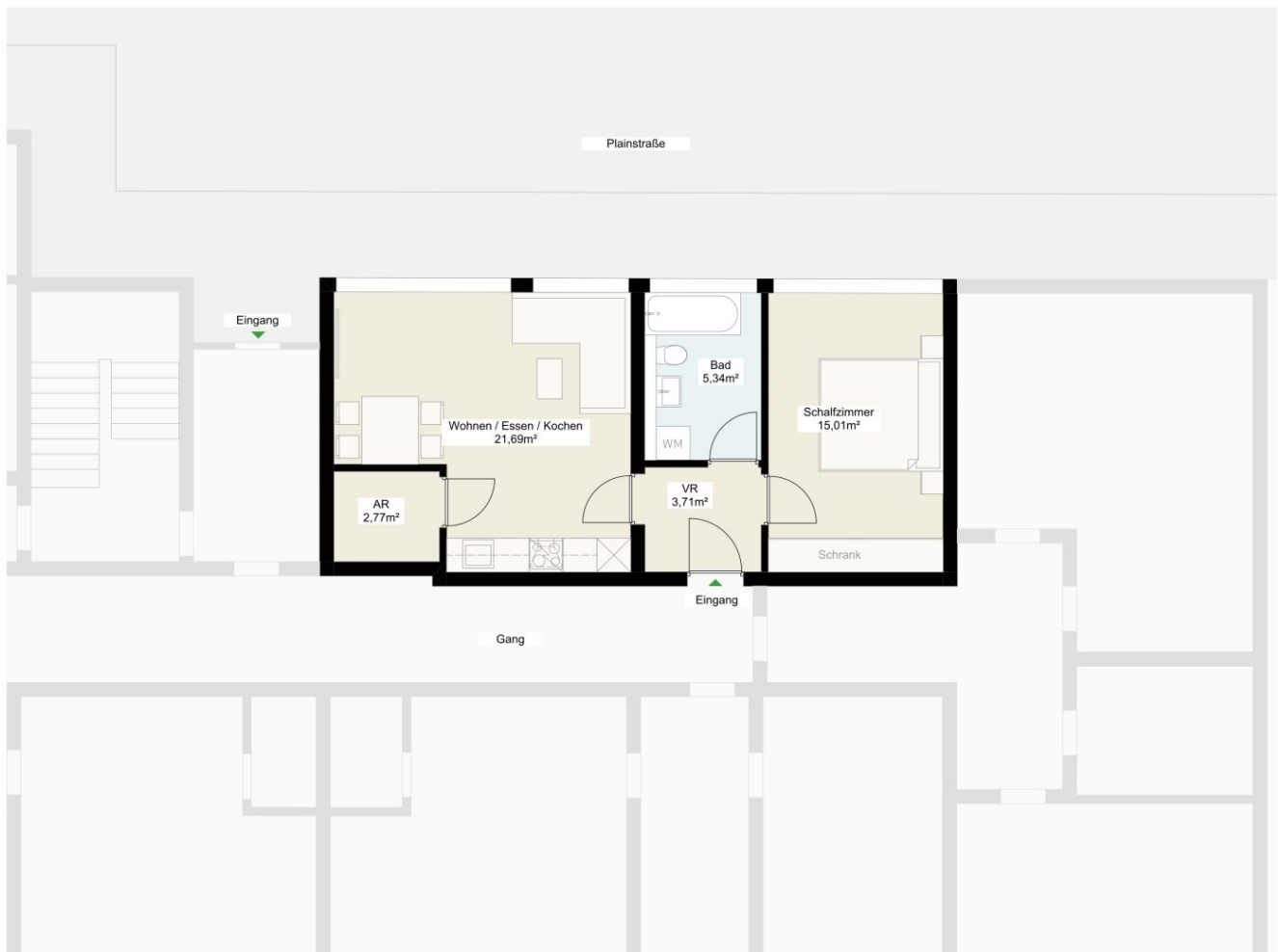












## Objektbeschreibung

Die im Stadtteil Itzling, nahe der Salzburger Lokalbahn gelegene, **moderne 2-Zimmer-Wohnung** verfügt über ein Flächenausmaß von **ca. 48,52 m<sup>2</sup>** und liegt im **Erdgeschoß** des **gepflegten Wohnhauses**.

Eben modernisiert, überzeugt durch ihre **geschmackvolle Ausstattung in hellem Design** – ein **angenehmes Wohnambiente** ist garantiert. Vom Vorraum sind der **großzügig gestaltete helle Wohn-, Ess- und Kochbereich mit gemütlichem Flair** sowie auch das **Bad/WC** und das **gut geschnittene Schlafzimmer** begehbar. Das **zeitlos-moderne, hell gestaltete Bad** ist mit einer **Badewanne** sowie einem WC (sowie mit eigenem Waschmaschinen-Anschluss) ausgestattet. Ein **praktischer Abstellraum** neben dem Küchenbereich bietet perfekten Stauraum.

*Räumliche Einteilung:* Vorraum, Bad (mit Badewanne, WM-Anschluss)/WC, Wohnzimmer mit Kochbereich, Schlafzimmer; Kellerabteil, PKW-Stellplatz allgemein beim Haus

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet. **Allgemeine Parkflächen** stehen beim Haus für die Bewohner zur Verfügung. Allgemeinräumlichkeiten wie Waschküche, Trocken-, Fahrradraum sind im Wohnhaus vorhanden.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt mittels **Zentralheizung (Fernwärme)** und sind die Kosten hierfür bereits in den Betriebskosten enthalten.

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

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

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 <1.500m



Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

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.