

## BIGSIZE-Apartment in Salzburg - Altstadt



**Objektnummer: 7230/659**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,54
<b>Gesamtmiete</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.227,78 €
<b>Kaltmiete</b>	1.377,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,44 €
<b>USt.:</b>	122,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

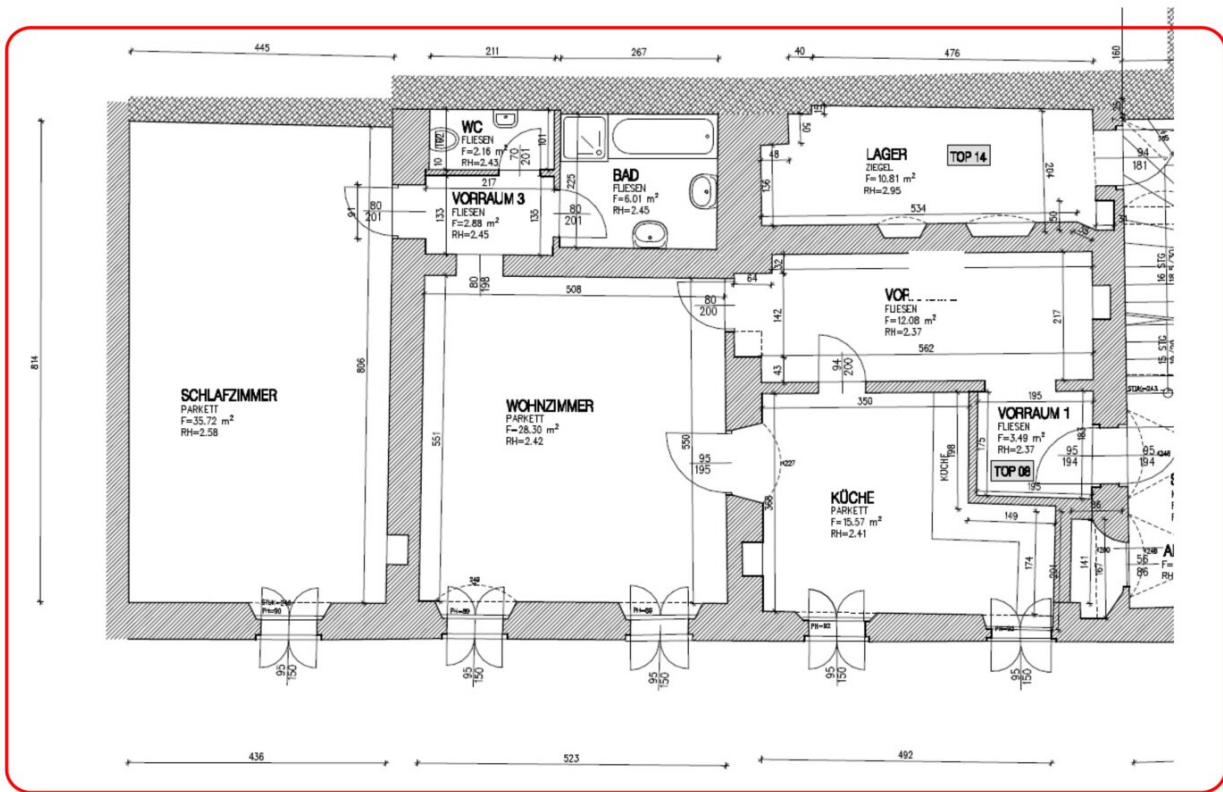



**Mag. Nicole Außersteiner**

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Itzlinger Hauptstraße 57  
5020 Salzburg







Ursulinenplatz 2 2.OG Top 8 

## Objektbeschreibung

Die **charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit großzügiger räumlicher Aufteilung** bietet auf einer **Fläche von ca. 110 m<sup>2</sup>** ein angenehmes **Wohnambiente für Stadtliebhaber**, die **Altbau-Ambiente** und die **perfekte Infrastruktur** der zentralen Stadtlage schätzen. Auf der **2. Etage** (ohne Lift) des gepflegten Wohnhauses gelegen, eröffnet die Wohnung auch den **Blick auf den Ursulinenplatz** und das geschäftige Treiben in den Gassen.

Die Kombination aus **gepflegter Wohnumgebung und großzügigem Raumkonzept** - verfügt doch das **Wohnzimmer** über eine **Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup>** und das **Schlafzimmer** sogar über **ca. 35 m<sup>2</sup>** - ermöglicht **komfortables Wohnen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten**. Der Vorraum ist bereits mit mehrteiligen Schrankelementen eingerichtet, ideal als Stauraum, und bietet auch ausreichend Platz für die Garderobe. In dem vom Wohnzimmer **separierte Kochbereich mit Einbauküche** (samt Geräten inkl. Geschirrspüler und Waschmaschinen-Anschluss) findet auch ein **gemütlicher Essbereich** Platz. Durch den Zwischenflur begehbar, befindet sich das **Schlafzimmer von äußerst ansprechender Größe**. Durchdacht und praktisch gestaltet, präsentiert sich das **Bad**, das mit einer **geräumigen Dusche und einer Badewanne** sowie **zwei Waschbecken** und einen weiteren Waschmaschinen-Anschluss ausgestattet ist. Das **WC samt Handwaschbecken** ist separat angeordnet.

*Räumliche Einteilung:* Diele, großzügiger Vorraum, Wohnküche (eingrichtet), geräumiges Wohnzimmer, Zwischenflur, Bad (mit Dusche und Wanne, WM-Anschluss), WC separat, großzügiges Schlafzimmer, Abstellraum auf Etage

Zur Wohnung zugeordnet ist ein **eigener Abstellraum/Lager mit ca. 10 m<sup>2</sup>** (auf der Etage).

Die Beheizung der Wohnung sowie die Warmwasserbereitung erfolgen zentral mittels **Gastherme** – mit Direktverrechnung über die Salzburg AG.

Diese Wohnung bietet nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, das **Leben in Salzburg in vollen Zügen zu genießen**.

*Die Kosten für die vertragliche Abwicklung sind vom Mieter zu tragen.*

**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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <3.000m

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.