

## Praktisch, zentral, vielseitig - Stadtwohnung in Schallmoos



Küche samt Einbauküche inkl. Geräten und Waschmaschinen-Anschluss

**Objektnummer: 7230/674**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Wohnfläche:</b>	50,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,88 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.220,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.051,84 €
<b>Kaltmiete</b>	1.220,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	168,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Lisa Wasserbacher

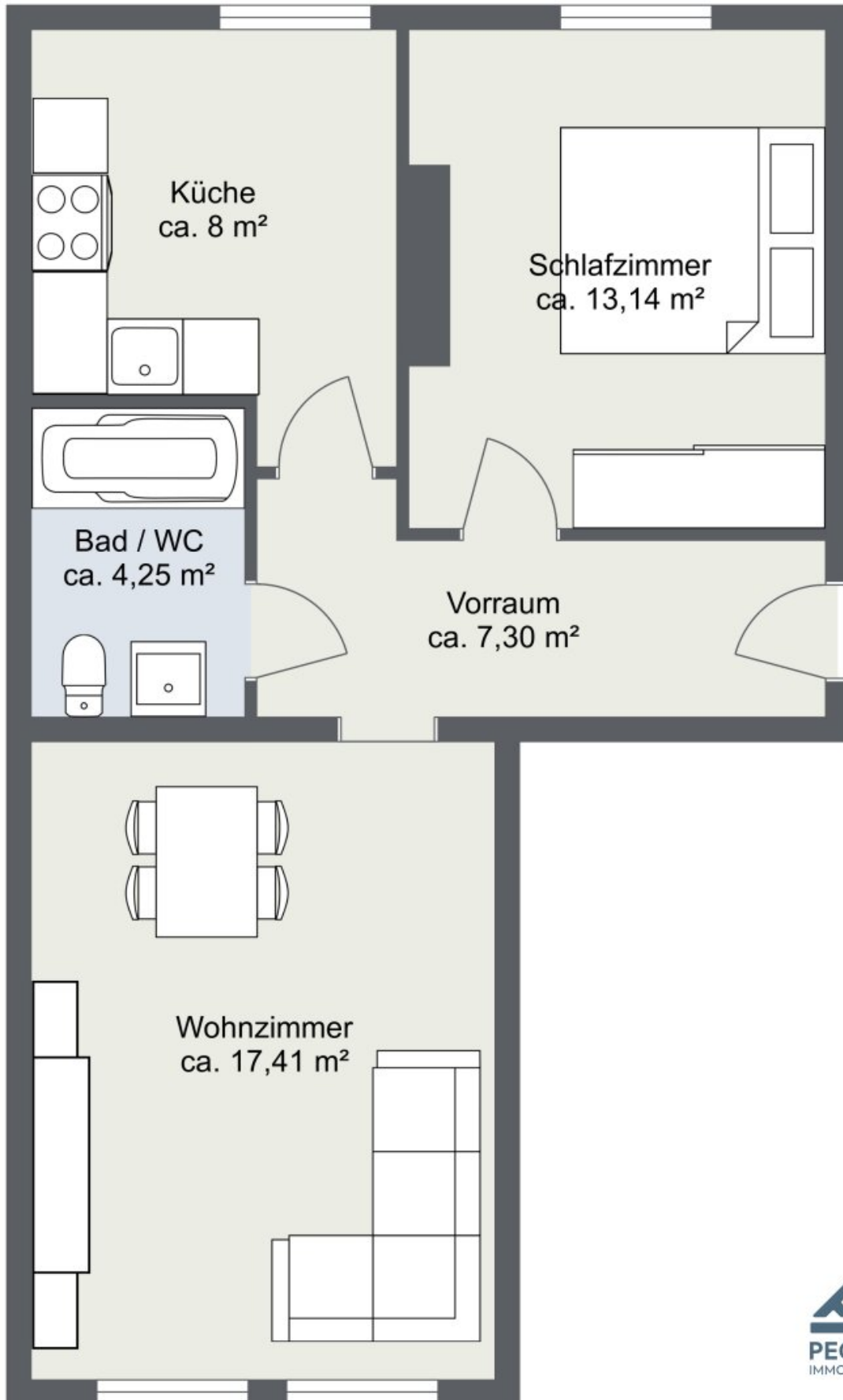
Peges Immobilien GesmbH  
Itzlinger Hauptstraße 57  
5020 Salzburg

T +43 664 991 636 90

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Die gepflegte **2-Zimmer-Wohnung** verfügt über ein Flächenausmaß von ca. **50 m<sup>2</sup>** und befindet sich im **2. Obergeschoss** (ohne Aufzug) eines **gut instand gehaltenen Wohnhauses**.

Die Lage im Stadtteil Schallmoos überzeugt durch ihre **zentrale Position mit ausgezeichneter Infrastruktur**. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Distanz erreichbar. Auch die Salzburger Altstadt ist bequem erreichbar, wodurch sich eine ideale Kombination aus urbanem Leben und praktischer Erreichbarkeit ergibt.

Die Wohnung selbst bietet eine **durchdachte Raumaufteilung**. Vom Vorraum aus sind alle Räume zentral begehbar. Der derzeit als Schlafzimmer genutzte Wohnbereich bietet ausreichend Platz und ermöglicht aktuell eine Nutzung mit zwei getrennten Zimmern, wodurch sich die Wohnung auch ideal für eine **WG** eignet. Selbstverständlich kann dieser Raum bei Bedarf wieder klassisch als **Wohn- und Essbereich** genutzt werden. Die **separate Küche** ist funktional gestaltet und mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Schlafzimmer ist **gut geschnitten und vielseitig nutzbar**. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie ein WC und ist in einem zeitlosen Stil gehalten.

*Räumliche Einteilung:* Vorraum, Bad (mit Badewanne)/WC, Küche (eingerichtet, WM-Anschluss), Wohnzimmer, Schlafzimmer; Kellerabteil, PKW-Stellplatzmöglichkeit beim Haus (Zufahrt über Schrankenanlage)

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet. **PKW-Stellplätze** stehen im Außenbereich des Hauses zur Verfügung, die Zufahrt erfolgt über eine **Schrankenanlage**.

Die Beheizung erfolgt mittels Elektro-Heizung, die Warmwasserbereitung über einen Nachtstromboiler. Die Kosten hierfür sind nicht in den Betriebskosten enthalten und werden direkt mit dem entsprechenden Anbieter abgerechnet (dzt. Salzburg AG - dzt. ca. € 120,--/mtl. lt. Auskunft der derzeitigen Mieter).

Wir weisen im Auftrag des Eigentümers darauf hin, dass die Wohnung ausschließlich an maximal 2 Personen (Nichtraucher) vermietet wird.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von dieser Wohnung.**

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <5.500m

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.