

## VOM GARTEN BIS INS DACHGESCHOSS: 3 individuelle Wohneinheiten unter einem Dach



Esszimmer

**Objektnummer: 7230/683**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5110 Oberndorf bei Salzburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	95,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,87
<b>Gesamtmiete</b>	1.540,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.260,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.540,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



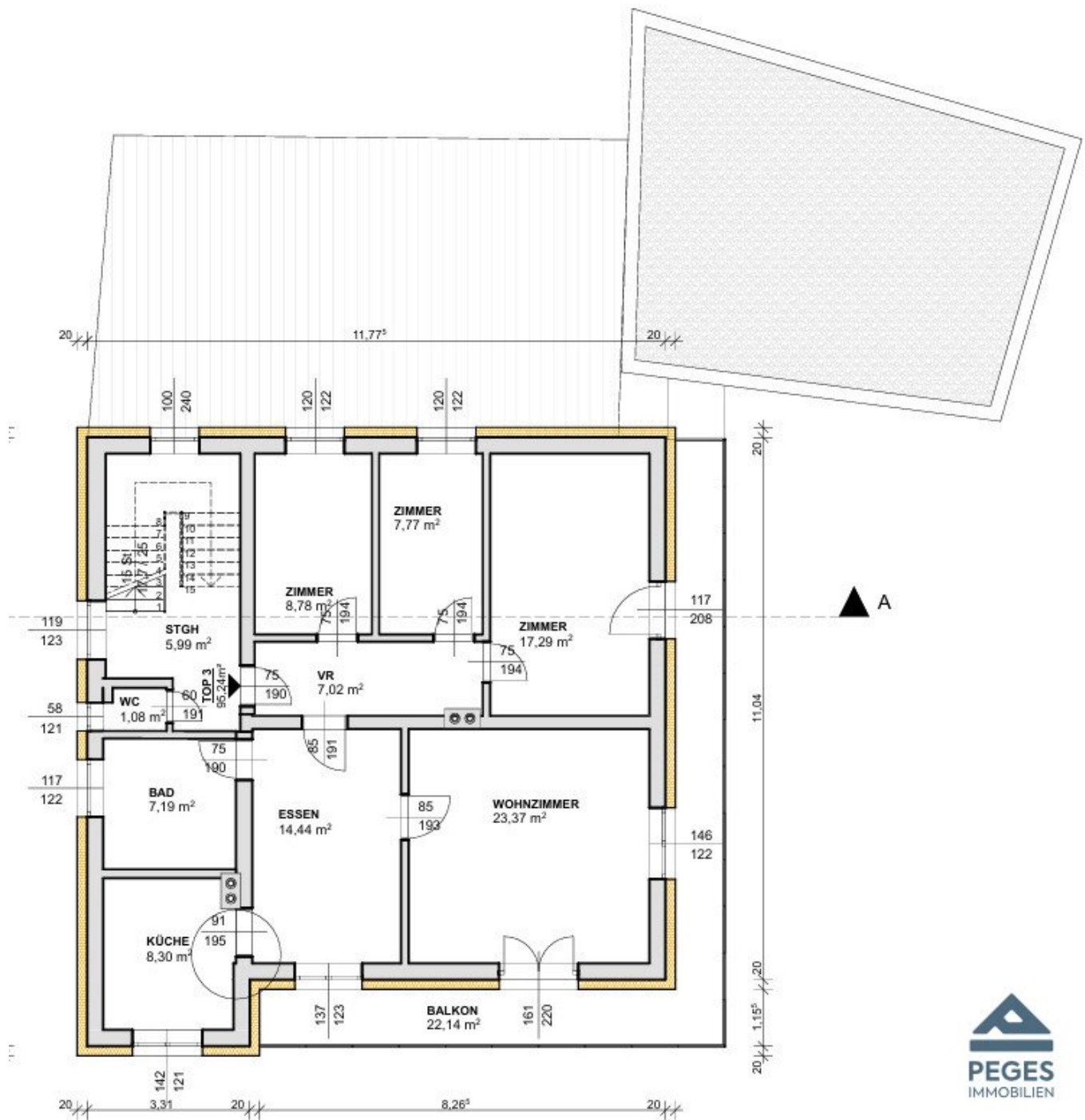
### Günter Penninger

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









## Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen mit **sonnigem Außenbereich**: Diese **gepflegte 3½-Zimmer-Wohnung** mit ca. **95,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich im **1. Obergeschoß** einer Wohnanlage mit insgesamt nur drei Wohneinheiten in Oberndorf bei Salzburg und überzeugt durch ihre angenehme Raumaufteilung sowie das wohnliche Ambiente. Die Kombination aus großzügigen Räumen, ruhigem Wohnumfeld und guter Infrastruktur schafft ein komfortables Zuhause mit hoher Wohnqualität.

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und bietet vielseitig nutzbare Wohnräume mit **angenehmer Wohnatmosphäre**. Der großzügige Wohnbereich schafft viel Platz zur **individuellen Gestaltung** und wird durch die vorhandene Einbauküche funktional ergänzt. Die hellen Räume sowie die **praktische Raumaufteilung** verleihen der Wohnung ein **angenehmes Wohngefühl**. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der ca. **22,14 m<sup>2</sup> große Südbalkon**, der zusätzlichen Freiraum bietet und sonnige Stunden im Freien ermöglicht. Der Außenbereich erweitert den Wohnraum angenehm und unterstreicht den wohnlichen Charakter der Wohnung.

*Raumaufteilung:* Vorraum, Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, 2½ Schlafzimmer, Bad (Badewanne und Dusche)/WC, Abstellraum auf der Etage samt Waschmaschinen-Anschluss; Balkon

Das Badezimmer verfügt neben einem Fenster sowohl über eine **Badewanne** als auch über eine **Dusche**. Fliesen- und Parkettböden, Kabel-/Satelliten-TV sowie eine Einbauküche ergänzen die Ausstattung der Wohnung. Die Beheizung erfolgt mittels Zentralheizung (Öl). Zur Wohnung gehört außerdem **ein PKW-Stellplatz**. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen **Garagenplatz anzumieten** - die monatlichen Kosten betragen € 90,- pro Stellplatz.

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

**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.**

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 <1.000m



Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

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.