

## Garconniere mit Balkon Nähe Hauptbahnhof



**Objektnummer: 7230/695**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,40
<b>Gesamtmiete</b>	790,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	647,47 €
<b>Kaltmiete</b>	790,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Stefanie Werner

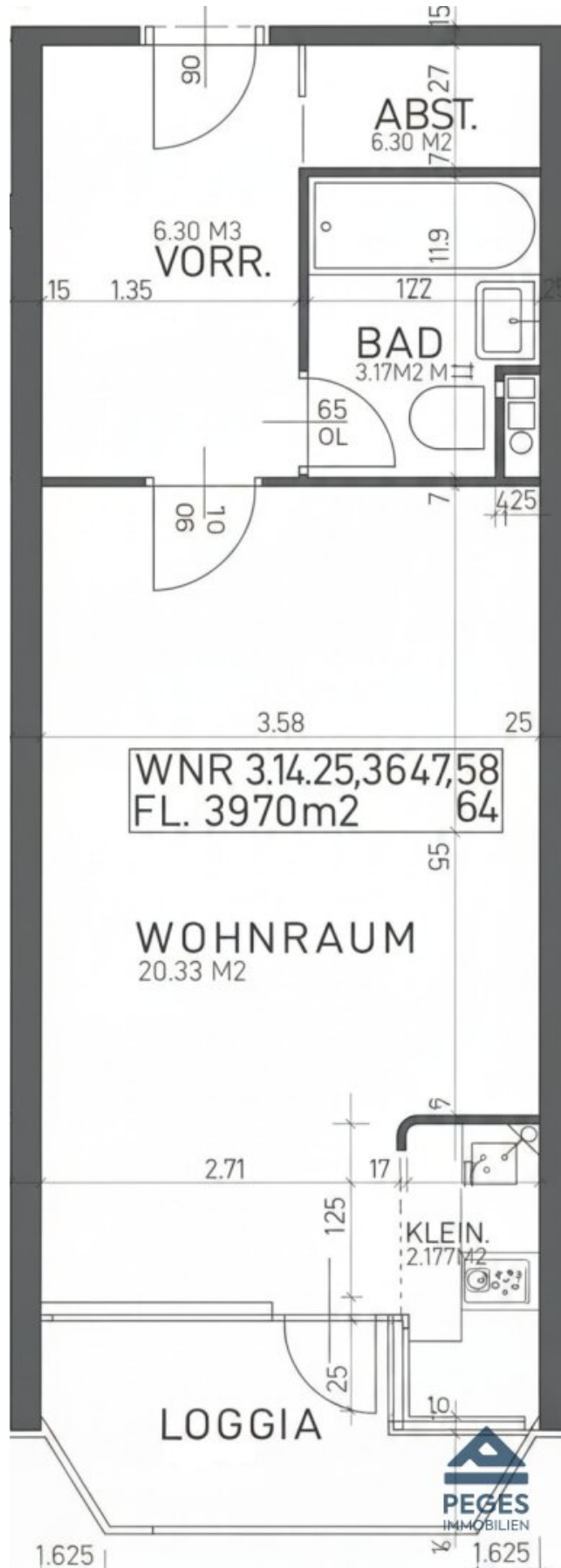
Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Itzlinger Hauptstraße 57  
5020 Salzburg

T +43 662 458 758

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







## Objektbeschreibung

... in einem gepflegten Mehrparteienhaus in zentraler Stadtlage, **Nähe des Salzburger Hauptbahnhofs** bzw. dem neuen Dienstleistungszentrum (DLZ), in der Plainstraße, vermieten wir ab Juli 2026 eine **Garconniere mit Balkon**.

Die Wohnung mit einem Flächenausmaß von **ca. 35 m<sup>2</sup>** liegt im **1. Obergeschoss (Lift vorhanden)** des Hauses und befindet sich in einem ordentlichen Zustand. Im Vorraum ist eine praktische Nische **mit Waschmaschinen-Anschluss** eingerichtet, zudem sorgt ein großer Schrankverbau für ausreichend Stauraum. Von hier gelangt man in den Wohnbereich, welcher mit einem Parkettboden ausgestattet ist. Eine **Küchenzeile** (mit 2 Kochplatten - ohne Backrohr) ist eingerichtet. Das Bad/WC ist mit hellen Fliesen versehen und mit einer **Badewanne** ausgestattet. Ein gemütlicher Balkon mit **südlicher Ausrichtung** ist vorhanden.

*Räumliche Einteilung:* geräumiger Vorraum mit Einbauschränk und Waschmaschinenanschluss, Bad (mit Badewanne)/ WC, Wohn-/Schlafraum, Kochnische, Balkon, Kellerabteil

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** im Kellergeschoss zugeordnet. Allgemeine Räumlichkeiten wie Waschküche, Fahrradabstellraum, etc. stehen den Bewohnern zur Verfügung.

Die Raumheizung sowie die Warmwasserbereitung erfolgen mittels **Zentralheizung (Fernwärme)** und sind bereits in den Miet-/Betriebskosten enthalten. Kabel-TV und Internet ist über die Salzburg AG möglich.

Die Wohnung wird Auftrags des Vermieters bevorzugt an eine Einzelperson (berufstätig oder studierend - entsprechender Nachweis erforderlich) vergeben, Nichtraucher (in der Wohnung), keine Haustierhaltung gestattet.

*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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **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 <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.