

## **Home Sweet Salzburg – exklusive, stilvoll sanierte Wohnung mit Wohlfühlfaktor und Parkplatz**



**Objektnummer: 7500/83**

**Eine Immobilie von Stein Projekte GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

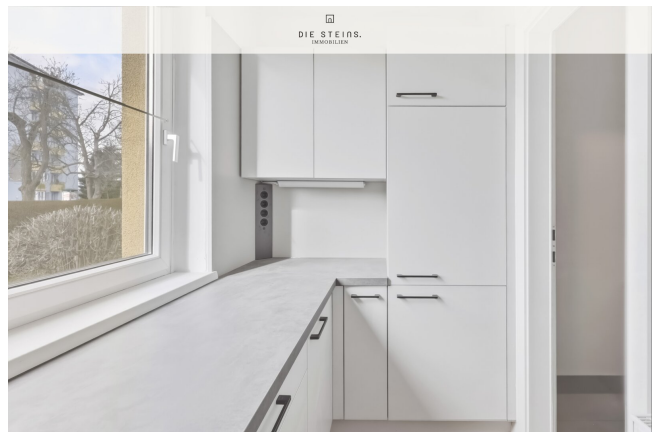
Adresse	Kleißheimer Allee 112
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1965
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Gesamtmiete	1.100,00 €
Kaltmiete (netto)	946,53 €
Kaltmiete	1.034,30 €
Betriebskosten:	87,77 €
Heizkosten:	48,80 €
USt.:	16,90 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Michael Salzlechner



  
DIE STEINS.  
IMMOBILIEN



  
DIE STEINS.  
IMMOBILIEN

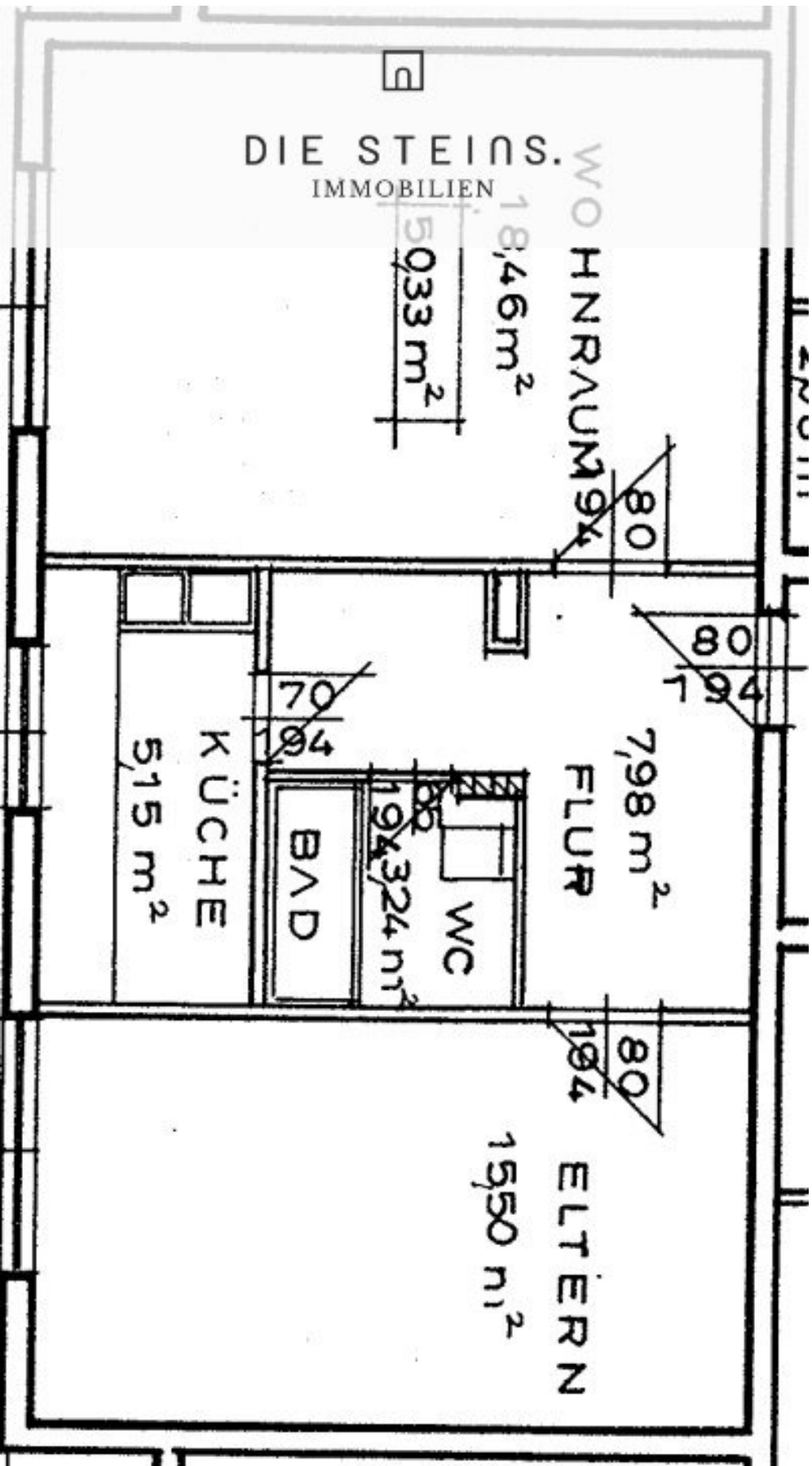


  
DIE STEINS.  
IMMOBILIEN



  
DIE STEINS.  
IMMOBILIEN





DIE STEINS.  
IMMOBILIEN

18,46 m<sup>2</sup>

5,033 m<sup>2</sup>

WOHNRAUM 94

80

80

7,98 m<sup>2</sup>

FLUR

70

BVD

5,15 m<sup>2</sup>

KÜCHE

194,324 m<sup>2</sup>

WC

80

15,50 m<sup>2</sup>

ELTERN

## Objektbeschreibung

Willkommen an einem Ort, an dem sich **urbanes Lebensgefühl** und **echtes Zuhause** perfekt verbinden: **Mitten in Salzburg** erwartet Sie diese **stilvoll vollsanierte 2-Zimmer-Wohnung**, die auf rund **50 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort** mit einer Lage vereint, die kaum Wünsche offenlässt.

Schon beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre: **Helle, freundliche Räume** und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein Wohngefühl, das sowohl **Geborgenheit als auch Offenheit** vermittelt. Das großzügige Wohnzimmer wird schnell zum Mittelpunkt Ihres Alltags – ein Ort zum Ankommen, Entspannen und Genießen. Das ruhige Schlafzimmer bietet Ihnen den idealen Rückzugsort für erholsame Stunden.

Ein echtes Highlight ist die **hochwertige, neue Einbauküche**, die nicht nur funktional überzeugt, sondern auch Lust aufs Kochen macht – perfekt für genussvolle Abende alleine oder in geselliger Runde.

Das **modern gestaltete Badezimmer** präsentiert sich ebenso stilvoll wie praktisch und ist mit **Dusche, WC sowie Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Die umweltfreundliche **Fernwärme** sorgt dabei jederzeit für angenehme Wärme und ein gutes Gefühl in Bezug auf Energieeffizienz.

Ein weiterer Pluspunkt, der in dieser Lage besonders wertvoll ist: Zur Wohnung gehört ein **Parkplatz**, der Ihnen komfortables und **stressfreies Ankommen** garantiert – ganz **ohne lästige Parkplatzsuche**.

Auch die Lage spricht für sich: Die Klessheimer Allee zählt zu den **begehrten Wohnadressen Salzburgs**. Ob Bus, Bahnhof oder Autobahn – Sie sind bestens angebunden und bleiben jederzeit flexibel. Gleichzeitig genießen Sie die unmittelbare Nähe zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, ein Einkaufszentrum sowie Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich praktisch vor Ihrer Haustür.

**Diese Wohnung ist mehr als nur ein Mietobjekt – sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.**

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Salzburg. Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** – wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zu zeigen.

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 <425m

Apotheke <175m

Klinik <1.525m

Krankenhaus <1.050m

**Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <50m

Universität <2.125m

Höhere Schule <2.050m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <425m

**Sonstige**

Bank <100m

Geldautomat <100m

Post <375m

Polizei <450m

**Verkehr**

Bus <100m

Bahnhof <625m

Autobahnanschluss <425m

Flughafen <2.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap