

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenplatz in guter Lage von Salzburg-Gnigl**



**Objektnummer: 171**

**Eine Immobilie von Salzburger Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5023 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,31 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,08
<b>Gesamtmiete</b>	958,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	894,97 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,31 €
<b>Heizkosten:</b>	35,84 €
<b>USt.:</b>	27,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Bianca Iris Moser**

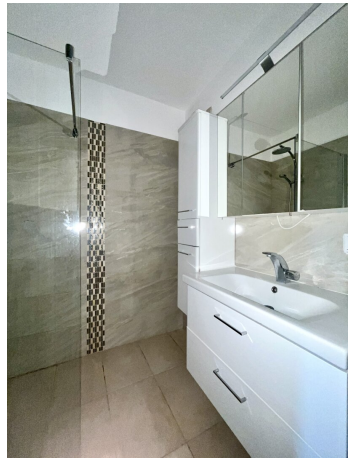
Salzburger Immobilien e.U  
Am Almbach 1  
5400 Hallein

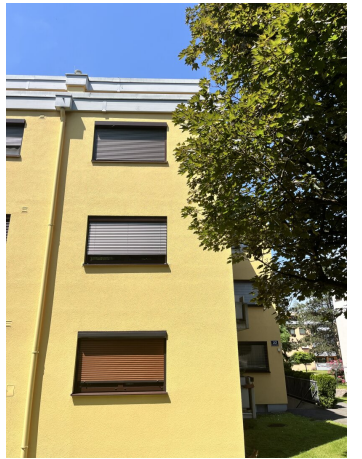
T +43 699 15055351













## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine gepflegte und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in einer beliebten Wohnlage von Salzburg-Gnigl. Die Wohnung befindet sich in einer kleineren Wohnsiedlung und überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 48,00 m<sup>2</sup> und bietet einen durchdachten Grundriss mit einem hellen Wohnbereich, einem separaten Schlafzimmer, einer neutral gehaltenen Einbauküche inklusive Elektrogeräten sowie einem Badezimmer. Küche und Bad wurden im Jahr 2017 modernisiert und präsentieren sich in einem zeitgemäßen Zustand.

Ein besonderes Highlight ist der überdachte Balkon mit ca. 4,24 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Entspannen einlädt.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- Tiefgaragenabstellplatz mit ca. 13,63 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil mit ca. 5,31 m<sup>2</sup>
- Lift im Haus
- Fahrradkeller
- Gemeinschafts-Trockenraum inklusive Trockner
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Hobbyraum mit Tischtennistisch zur gemeinschaftlichen Nutzung

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und schneller Anbindung an die Salzburger Innenstadt schätzen.

Fragen sie heute noch an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Anfragen bitte ausschließlich über das Kontaktformular aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Vermieter.

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 <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap