

## Repräsentative 4-Zimmer-Maisonette mit exklusiver Südterrasse | MAXGLAN



**Objektnummer: 558**

**Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Gesamtmiete</b>	2.390,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.390,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.390,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



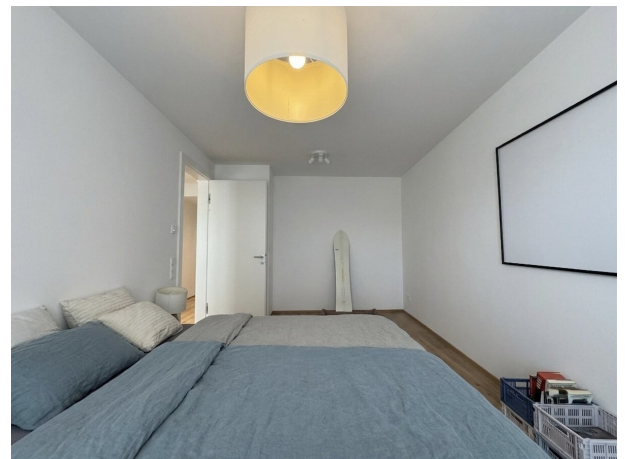
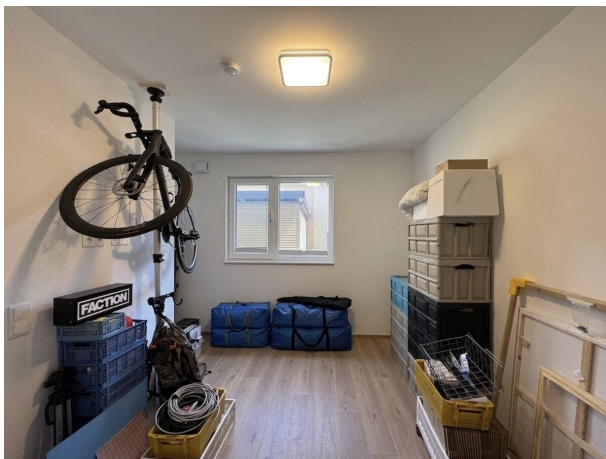
**Firma IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH  
Fürbergstraße 42A







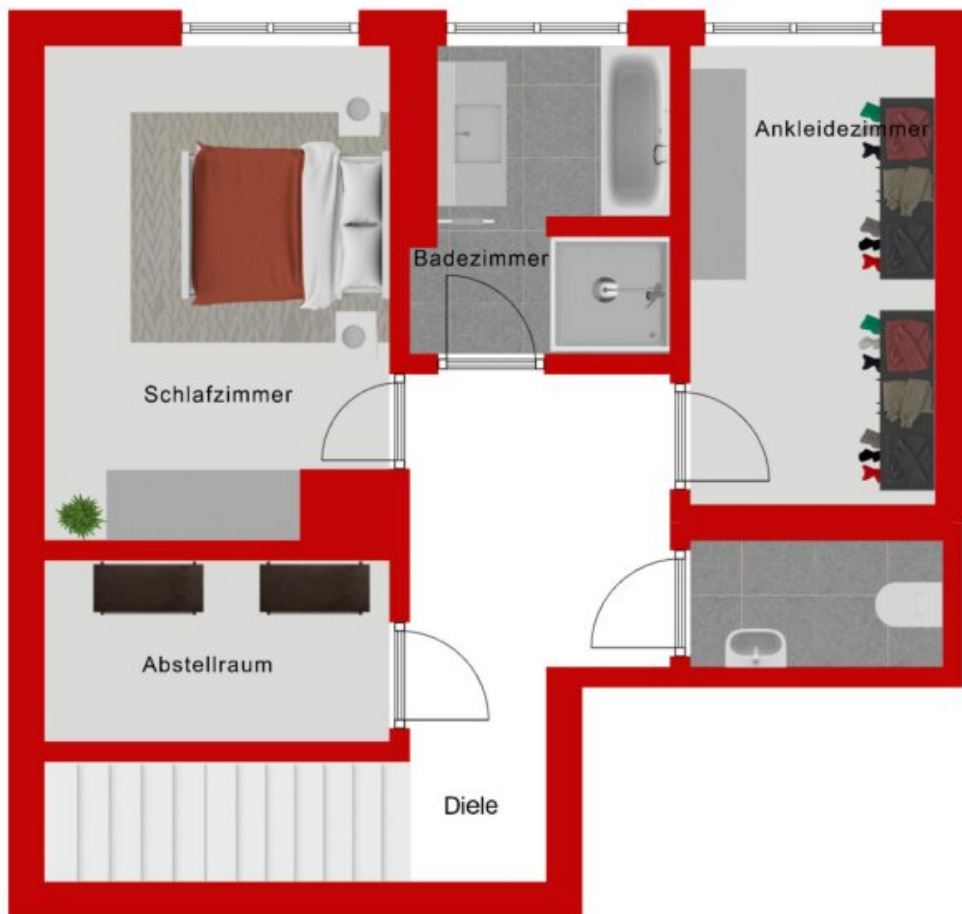






Beispielplan, nicht maßstäblich





Beispielplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Wohnen auf höchstem Niveau: Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung mit ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer großzügigen Südterrassen (ca. 31,82 m<sup>2</sup>) vereint zeitgemäße Architektur mit exklusivem Wohnkomfort inmitten einer der gefragtesten Lagen der Mozartstadt. Das 2020 fertiggestellte Neubauobjekt erstreckt sich auf zwei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und eine ausgezeichnete Energiebilanz.

### Erdgeschoss – Lichtdurchflutetes Wohnen mit direktem Außenbezug

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit hochwertiger Einbauküche, der nahtlos auf die beiden Südterrassen übergeht. Innen- und Außenraum verschmelzen hier zu einem einzigartigen Wohngefühl – ideal für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Licht, Raum und Rückzug im Freien legen. Ein weiteres Schlafzimmer samt Badezimmer auf dieser Ebene bieten zusätzliche Flexibilität.

### Souterrain – Privatsphäre und Rückzug

Die untere Ebene ist ganz dem privaten Bereich gewidmet. Das großzügige Schlafzimmer sowie ein separates Ankleidezimmer, alternativ ideal als Kinderzimmer nutzbar, bieten vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche sowie ein separates WC unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Ebene. Ein geräumiger Abstellraum rundet das Raumangebot ab.

### Ausstattung

Echtholz-Parkett, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung, außenliegender Sonnenschutz mit Mehrfachverglasung sowie ein Personenaufzug im Haus sorgen für höchsten Wohnkomfort. Ein PKW-Stellplatz ist in der Miete inkludiert.

### Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenlage des begehrten Salzburger Stadtbezirks Maxglan. Ärztliche Versorgung, Bäckerei und Supermarkt sind fußläufig erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Hauptbahnhof und Altstadt sind in wenigen Minuten erreichbar – Ruhelage und urbane Anbindung in idealer Kombination.

### Mietkonditionen:

Gesamtmiete: € 2.390,- | Stellplatz inkludiert | Kautions: 3 Bruttomonatsmieten | Vertragsdauer: 5 Jahre

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-oberndorfer-fazlali.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-oberndorfer-fazlali.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <1.500m



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.