

„MODERN LIVING“: 2-Zimmer-Wohnung mit Garten - Josefiau



Objektnummer: 7230/701
Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

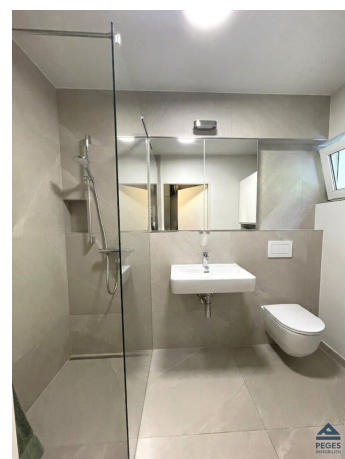
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1994
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	1.450,00 €
Kaltmiete (netto)	1.113,30 €
Kaltmiete	1.338,67 €
Betriebskosten:	225,37 €
USt.:	111,33 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michael Penninger, MSc.





Objektbeschreibung

Im Auftrag des Eigentümers vermieten wir ab September 2026 in absolut **ruhiger** und zentraler Stadtlage **Salzburg Süd – Josefiau**, in der **Egger-Lienz-Gasse**, eine **modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit bester Ausstattung, samt sonniger Terrasse mit 14 m² und gemütlichem Garten mit 60 m².**

Die **gut aufgeteilte Wohnung** wurde kürzlich **komplett saniert**. Besonders zu erwähnen ist, dass die Wohnung über einen **eigenen Eingang** verfügt – womit ein gewisser „Reihenhaus-Charakter“ gegeben ist. Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über eine **Wohnnutzfläche von ca. 57 m²**. Schöne Parkettböden im Wohn- und Schlafraum sorgen für ein angenehmes Wohnambiente, die **süd-westliche Ausrichtung** der Wohnung bzw. der **sonnigen Terrasse mit ca. 14 m²** macht die Räumlichkeiten angenehm hell. Gemütlich und mit viel Raum für das gemeinsame Zusammenleben präsentiert sich das Wohn-/Esszimmer, wo auch der Kochbereich mit einer **modernen, hochwertigen Einbauküche** in elegant-weißem Design eingerichtet ist (mit eleganter Steinplatte, **Miele-Geräten**: E-Herd-Induktion, Dunstabzug-Abluft, usw). Das **elegante Bad** samt WC ist mit einer **Dusche** sowie einem **eigenen Waschmaschinenanschluss** ausgestattet; auch eine **Fußbodenheizung** wurde hier installiert. Der gemütliche, **eigene Garten** umfasst ein Ausmaß von **60 m²**.

Raumaufteilung: Vorraum, Bad (mit Dusche und WM-Anschluss)/ WC, Abstellraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Küchenzeile, Terrasse, Garten, Kellerabteil, fixer Parkplatz im Freien

Ein **Kellerabteil** sowie **fixer PKW-Stellplatz** direkt vor der Wohnung sind fix zugeordnet. Auch Allgemeinräumlichkeiten wie Waschküche, Fahrradabstellraum, etc. stehen den Hausbewohnern zur Nutzung zur Verfügung.

Die Beheizung sowie die Warmwasserbereitung erfolgen mittels **Zentralheizung – Fernwärme** und sind die Kosten hierfür bereits in den Miet-/Betriebskosten enthalten.

Die Wohnung wird Auftrags des Vermieters an max. 2 Personen - Pärchen (berufstätig oder studierend - entsprechender Nachweis erforderlich) vergeben, Nichtraucher (in der Wohnung) bevorzugt, 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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <5.500m

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.