

## **Helle, großzügige 3-Zimmer-Maisonette am grünen Stadtrand**



**Objektnummer: 536/2272**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 5071 Viehhausen       |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 111,00 m²             |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                     |
| <b>Keller:</b>           | 16,00 m²              |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.960,00 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.600,00 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.800,00 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 200,00 €              |
| <b>USt.:</b>             | 160,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.iur. Leonhard Schmidbauer-Frühwirth**

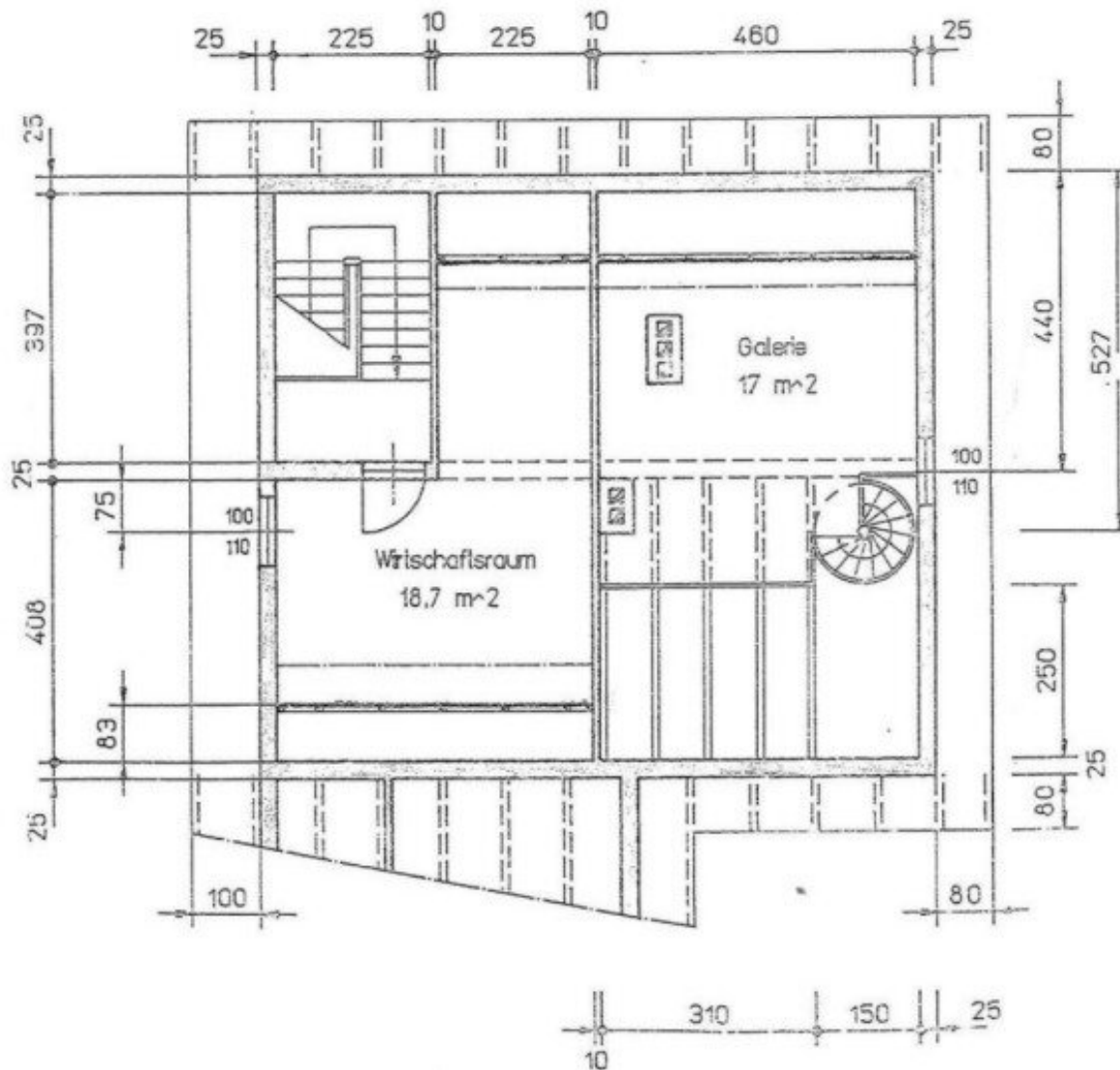
Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg

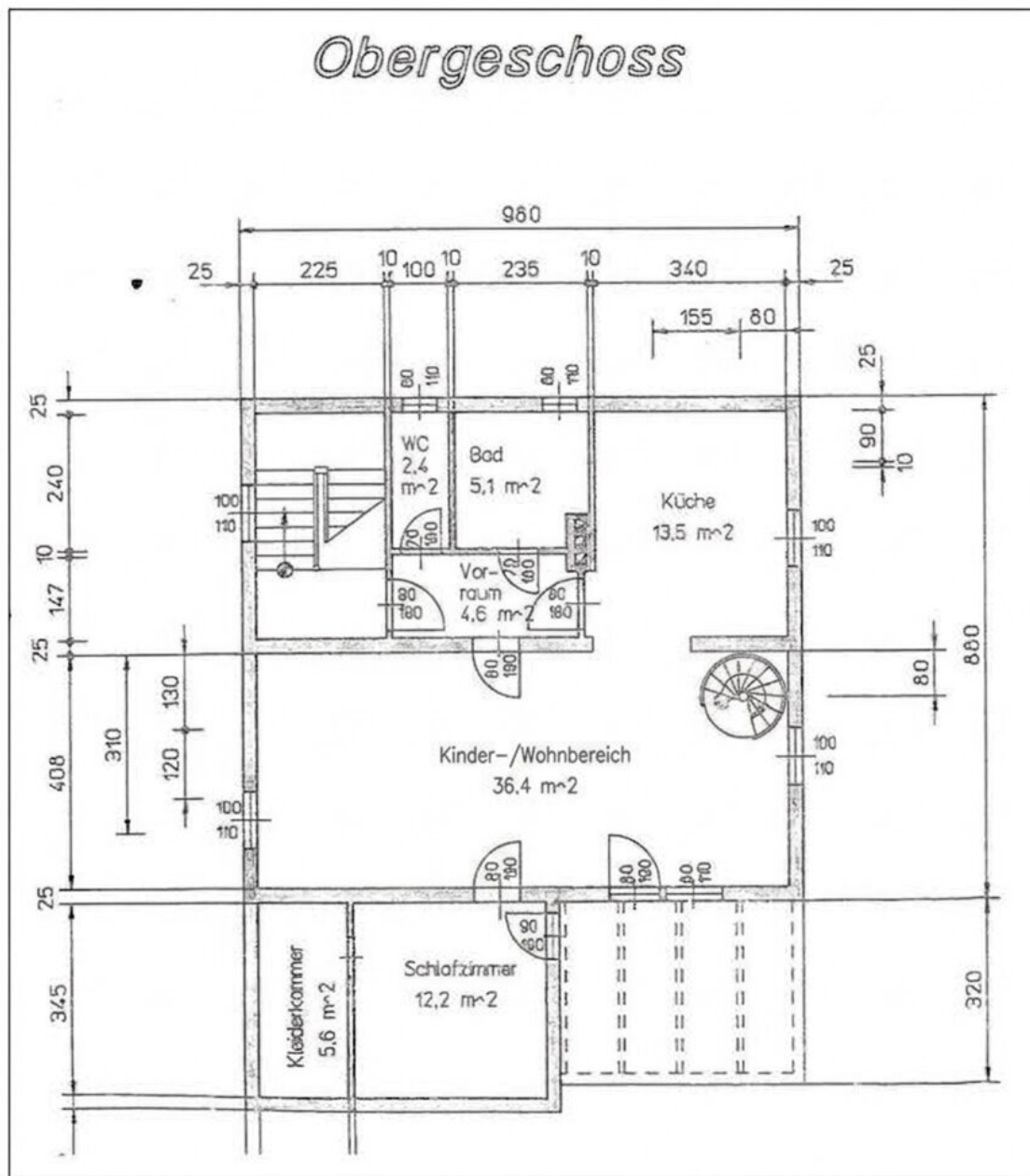
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





## *Dachgeschoss*





## Objektbeschreibung

In herrlicher Ruhelage am grünen Stadtrand von Salzburg steht diese überaus großzügige und helle 3-Zimmer-Maisonette zur Vermietung. Sie befindet sich im 1. Obergeschoß und Dachgeschoß eines sehr gepflegten Wohnhauses mit nur einer weiteren Wohneinheit – Ruhe und Privatsphäre garantiert! Die Wohnung überzeugt mit großem Platzangebot, charmantem Galeriebereich und sonniger Terrasse mit traumhaftem Untersbergblick. Die Lage im beschaulichen Wals-Siezenheim bietet Ruhe und Natur, etliche Spazier- und Radwege und das idyllische Glanufer laden zu Auszeit und Erholung im Grünen ein. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum nur einen Katzensprung entfernt.

### Eckdaten & Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 111 m<sup>2</sup>
- 1. OG + DG in einem ruhigen Haus mit insgesamt nur 2 Wohneinheiten
- Sonnige Terrasse mit Untersbergblick
- Heller Wohn-Essbereich mit Zugang auf die Terrasse
- Große, voll ausgestattete, moderne Küche
- Schlafzimmer mit begehbarem Schrank/Ankleide und Zugang auf die Terrasse
- Weiteres, klimatisiertes Schlafzimmer im Galeriebereich
- Bad mit Fenster, Wanne, Dusche, Waschtisch
- Separates Gäste-WC mit Waschbecken
- Großes Kellerabteil (ca. 16 m<sup>2</sup>) + Waschmaschinenanschluss im Keller

- Carport-Stellplatz
- Herrlich ruhige Lage an der Glan
- Die Betriebskosten belaufen sich auf ca. EUR 200,-- inkl. Strom.

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 <1.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <3.000m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <1.500m



Flughafen <2.500m

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.