

Viel Raum. Viel Licht. Viel Lebensqualität.



Objektnummer: 8206/263

Eine Immobilie von Promegger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5101 Bergheim
Wohnfläche:	117,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Gesamtmiete	2.390,00 €
Kaltmiete (netto)	2.070,00 €
Kaltmiete	2.318,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Heizkosten:	72,00 €
Sonstige Kosten:	48,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Bettina Bizien

Promegger Immobilien
Siezenheimer Straße 39a
5020 Salzburg

T +43 660 5711223
H +43 660 5711223

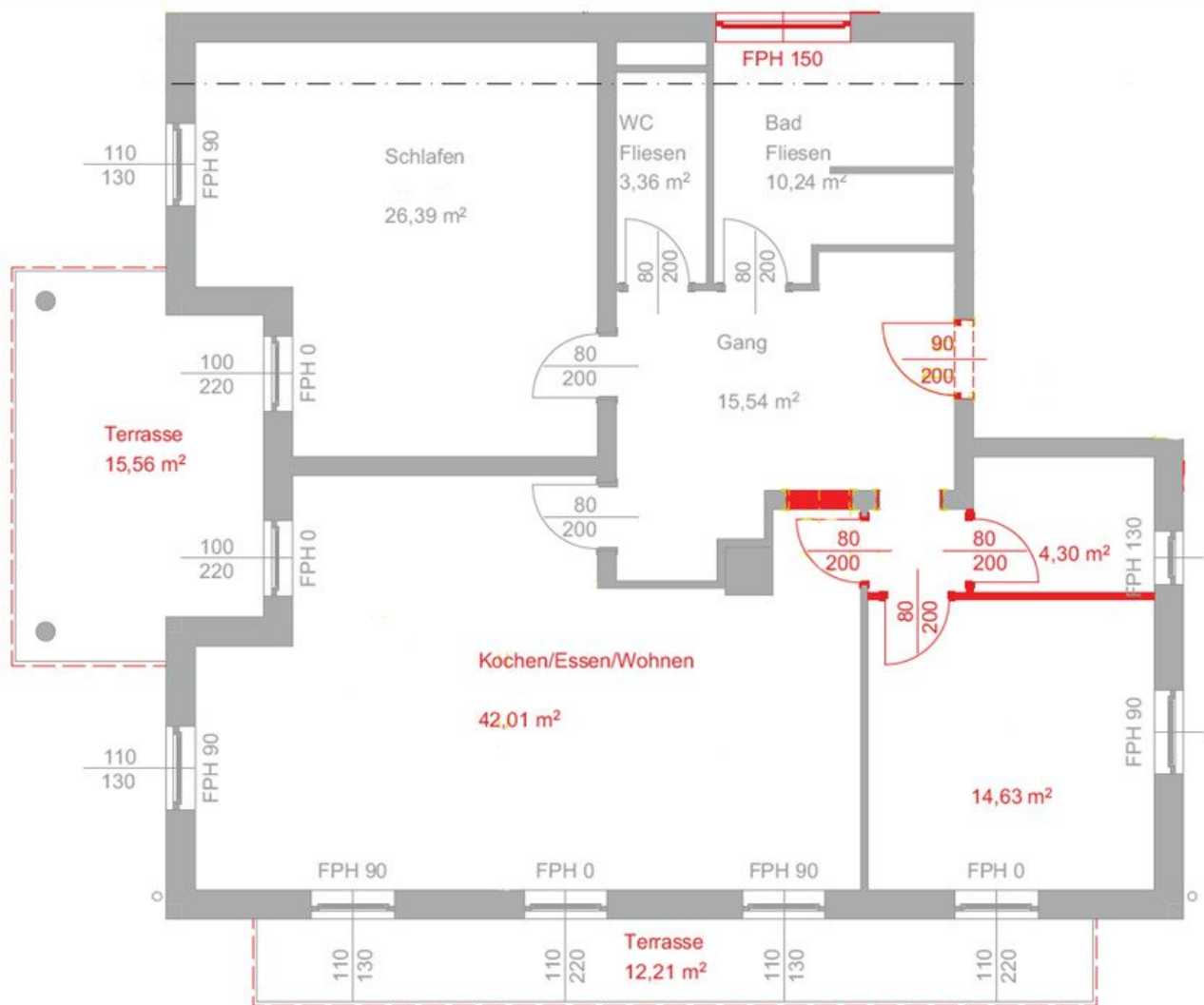
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Wer großzügiges Wohnen liebt und dabei weder auf die Nähe zur Stadt Salzburg noch auf Ruhe und Grün verzichten möchte, findet hier eine besondere Kombination. In Bergheim-Lengfelden präsentiert sich diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung als ausgesprochen weitläufiges Zuhause mit rund 117 m² Wohnfläche. Großzügige Räume, zwei attraktive Freiflächen und der Blick ins Grüne vermitteln ein Wohngefühl, das man in unmittelbarer Nähe zur Stadt Salzburg nur selten findet.

DAS OBJEKT

Die Wohnung befindet sich in einem überschaubaren Wohnhaus mit lediglich fünf Einheiten und wurde umfassend modernisiert. Das Ergebnis verbindet zeitgemäße Technik mit klarer Architektur, viel Tageslicht und einem Wohnkonzept, das bewusst auf Großzügigkeit setzt.

WOHNEN MIT RAUM ZUM LEBEN

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit moderner Einbauküche (Dan-Küche, Bosch-Geräte). Helle Fronten, dunkle Arbeitsflächen und warme Holzelemente schaffen ein ruhiges, hochwertiges Gesamtbild. Große Fensterflächen holen Licht und Grün ins Innere und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Wohnraum und Umgebung.

Besonders attraktiv sind die beiden Freiflächen: eine Terrasse mit ca. 15,56 m² sowie ein zusätzlicher Balkon mit ca. 12,21 m². So entstehen unterschiedliche Lieblingsplätze im Freien – für den ersten Kaffee, entspannte Stunden mit einem Buch oder einen langen Sommerabend mit Blick ins Grüne.

Auch die beiden weiteren Zimmer profitieren von der ungewöhnlichen Großzügigkeit der Wohnung. Ob Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – die Raumaufteilung lässt unterschiedliche Lebensmodelle zu.

Das moderne Badezimmer bietet Walk-in-Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken sowie Platz für Waschmaschine und Trockner. Ein separates WC mit Handwaschbecken ergänzt das Raumangebot.

KOMFORT, DER IM ALLTAG DEN UNTERSCHIED MACHT

Bei der Sanierung wurde nicht nur auf die Optik, sondern ebenso auf zeitgemäßen Wohnkomfort Wert gelegt. Fußbodenheizung in Verbindung mit Fernwärme sorgt für angenehme Wärme. Smart-Home-Funktionen ermöglichen die Steuerung von Licht, Beschattung und Raumtemperatur. Ein Personenlift sorgt für komfortablen Zugang; ein Außenstellplatz ergänzt das Angebot. Ein Carport mit Fahrradstellplätzen befindet sich derzeit in der Planung, sodass künftig die Option auf einen weiteren geschützten Autostellplatz besteht

FÜR WEN IST DIESE WOHNUNG IDEAL?

Mit rund 117 m² und drei Zimmern richtet sich diese Wohnung bewusst an Menschen, die Großzügigkeit lieben:

- Paare mit hohem Platzanspruch, die ein separates Arbeits- oder Gästezimmer wünschen.
- Singles oder Paare im Homeoffice, die Wohnen und Arbeiten komfortabel voneinander trennen möchten.
- Best Ager, die sich wohnlich verändern möchten, ohne auf Großzügigkeit, Komfort und eigene Freiflächen zu verzichten.
- Kleine Familien mit einem Kind, die viel Wohnfläche, Grünbezug und die Nähe zu Salzburg schätzen.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- ca. 117 m² Wohnfläche
- großzügige 3-Zimmer-Aufteilung
- umfassend kernsaniert / Erstbezug
- Terrasse ca. 15,56 m²
- zusätzlicher Balkon ca. 12,21 m²
- moderner, großzügiger Wohn-/Kochbereich
- hochwertige DAN-Einbauküche mit Markengeräten (Bosch)
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
- separates WC
- Fußbodenheizung / Fernwärme
- Smart-Home-Funktionen
- Personenlift
- PKW-Außenstellplatz
- kleines Wohnensemble mit nur fünf Einheiten
- attraktiver Grünblick

- gute öffentliche Anbindung
- unmittelbare Nähe zur Stadt Salzburg

Ein Zuhause für alle, die großzügig wohnen, ins Grüne blicken und Salzburg trotzdem ganz nah wissen möchten.

Sie möchten diese Wohnung persönlich kennenlernen? Rufen Sie mich gleich an oder schreiben Sie mir und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin. Ich freue mich darauf, Ihnen Ihr mögliches neues Zuhause zu zeigen.

Bettina Bizien

Staatlich geprüfte Immobilienmaklerin

+43 660 57 11 223

bizien@promegger-immo.at

Ergänzt: Die Fotos wurden mit KI dezent optimiert und teilweise virtuell dekoriert. Raumaufteilung, Proportionen und bauliche Gegebenheiten bleiben unverändert.

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.