

Vier Zimmer für ein Zuhause mit Freiraum



Objektnummer: 8206/264

Eine Immobilie von Promegger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5101 Bergheim
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	98,03 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
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

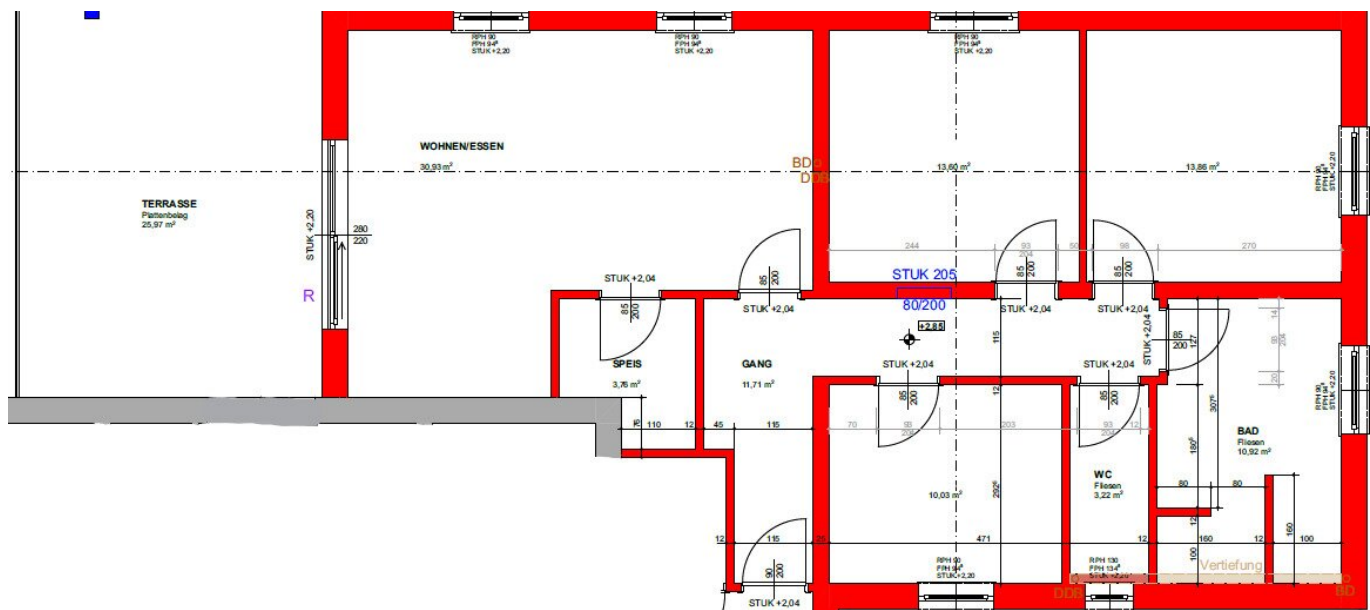
T +43 660 5711223
H +43 660 5711223











Objektbeschreibung

Hochwertige 4-Zimmer-Wohnung mit drei Schlafzimmern und ca. 26 m² Terrasse nahe Salzburg

Gemeinsam wohnen und jedem seinen eigenen Raum lassen: Top 3 verbindet auf ca. 98,03 m² eine durchdachte Vier-Zimmer-Aufteilung mit zeitgemäßem Komfort. Drei separate Schlafzimmer, ein offener Wohn- und Essbereich und eine großzügige Terrasse schaffen ein Zuhause, in dem Familienleben, konzentriertes Arbeiten und persönliche Rückzugsmöglichkeiten ihren Platz finden.

Die Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus mit nur fünf Einheiten. Die Ausstattung und das klare Raumkonzept bilden den Rahmen für einen Erstbezug – mit Gestaltungsspielraum für die Menschen, die hier einziehen.

Ein Mittelpunkt für das gemeinsame Leben

Mit ca. 30,93 m² bietet der Wohn- und Essbereich Platz für gemeinsames Kochen, einen einladenden Esstisch und einen gemütlichen Wohnbereich. Die neue Einbauküche fügt sich in das offene Wohnkonzept ein. Von hier führt der Weg direkt auf die Terrasse: Innen- und Außenbereich liegen dort zusammen, wo sich das tägliche Leben abspielt.

Ein praktisches Detail ist die separate Speis mit ca. 3,76 m². Vorräte und Haushaltsutensilien finden hier ihren Platz und halten Küche und Wohnbereich frei.

Drei eigene Räume für unterschiedliche Bedürfnisse

Die drei separat vom Gang aus zugänglichen Schlafzimmer mit ca. 13,86 m², 13,60 m² und 10,03 m² ermöglichen eine vielseitige Nutzung. Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer sind ebenso denkbar wie ein Schlafzimmer, ein eigenes Büro und ein Gästezimmer. So bleibt der Wohnbereich ein Ort zum Zusammensein, während Arbeiten, Schlafen und persönliche Interessen eigene Räume erhalten.

Eine Terrasse mit Platz zum Bleiben

Die ca. 25,97 m² große Terrasse erweitert das Zuhause um einen großzügigen Bereich im Freien. Ob Frühstück am Wochenende oder ein Abend mit Freunden – der direkte Zugang vom Wohnbereich macht die Terrasse zum selbstverständlichen Teil des Wohnalltags.

Komfort bis in die täglichen Abläufe

Das ca. 10,92 m² große Tageslichtbad bietet eine Walk-in-Dusche, eine Badewanne und ein Doppelwaschbecken. Eine vorgesehene Nische für Waschmaschine und Trockner sowie das

separate WC ergänzen die alltagstaugliche Planung.

Vinylböden, großformatige Fliesen und weiße Innentüren prägen das moderne Gesamtbild. Fußbodenheizung mit Fernwärme sorgt für angenehme Wärme; Smart-Home-Funktionen ermöglichen die Steuerung von Licht, Beschattung und Raumtemperatur. Netzwerk- und Internetanschlüsse sind vorbereitet. Ein Personenlift und ein im Angebot enthaltener Außenstellplatz ergänzen den Wohnkomfort.

Ein Carport mit Fahrradstellplätzen befindet sich in Planung. Damit ist perspektivisch eine weitere geschützte Parkmöglichkeit vorgesehen; diese ist derzeit noch nicht Bestandteil der vorhandenen Ausstattung.

Eine weitere Wohnmöglichkeit im selben Haus

Im gleichen Gebäude steht auch Top 2 zur Vermietung: eine ebenfalls hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 117 m² Wohnfläche, zwei Schlafzimmern, einer Terrasse mit ca. 15,56 m² und einem zusätzlichen Balkon mit ca. 12,21 m². Sie bietet sich insbesondere für Interessenten an, die mehr Fläche je Raum bevorzugen. Gerne stelle ich Ihnen beide Wohnungen vor, damit Sie die passende Aufteilung für sich entdecken können.

Lernen Sie Ihr neues Zuhause kennen

Sie suchen drei separate Schlafzimmer, Platz für ein Homeoffice oder eine großzügige Terrasse nahe Salzburg? Rufen Sie mich und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Hinweis zu den Bildern

Die Fotos wurden hinsichtlich Bildwirkung dezent optimiert und gegebenenfalls virtuell dekoriert. Dekoration und Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Mietangebots.

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.