WOHNEN IM PARK: gut aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung, Parsch / Gnigl



Hausansicht

Objektnummer: 7230/763

Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kühbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2009
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,51 m²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Keller:	10,91 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,51
Gesamtmiete	1.650,00 €
Kaltmiete (netto)	1.489,43 €
Kaltmiete	1.650,00 €
Betriebskosten:	160,57 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michael Penninger, MSc.

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Itzlinger Hauptstraße 57
5020 Salzburg











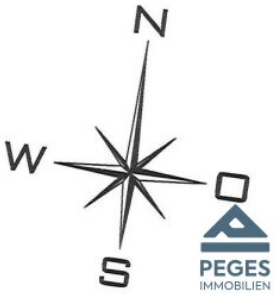








OG



PEGES
IMMOBILIEN



PEGES
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Wir vermieten im Auftrag der Eigentümerin ab sofort eine **gut aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 91,51 m²** im **1. Obergeschoss** (ohne Lift) einer kleinen Wohnanlage (Haus B) mit parkähnlichen Flair, im Nordosten der Stadt Salzburg - Nähe Parsch / Gnigl.

Der Eingansbereich/ geräumige Vorraum ist der zentrale Ausgangspunkt der Wohnung und verbindet alle Räume miteinander - von hier gelangt man in den **offenen Wohn-Essbereich**, welcher mit einer **modernen Küchenzeile** (weiße Fronten und dunkle Steinplatte) inkl. aller Geräte eingerichtet ist. Von hier aus ist auch der **gemütliche Balkon mit ca. 8,38 m²** (inkl. Markiese) **mit westlicher Ausrichtung** erreichbar. Mit Blick in den angrenzenden Park lässt es sich angenehm verweilen und sonnige Stunden genießen. Weiter geht es in zwei gleich groß geschnittene Kinder- bzw. Arbeitszimmer. Ein kleiner Zwischenflur verbindet einerseits das Elternschlafzimmer bzw. das Badezimmer. Somit sind **3 getrennt begehbare Schlafzimmer** vorhanden. Alle Wohnräume sind mit einem hellen Parkettboden ausgestattet. Das zeitlose Bad präsentiert sich mit hellen Wandfliesen (Dekorleiste) und ist **mit einer Badewanne**, Handtuchtrockner und Waschbecken samt Verbau ausgestattet. Auch ein **eigener Waschmaschinenanschluss** ist hier integriert. Das **WC** (mit Handwaschbecken) ist **separat** angeordnet. Ein **Abstellraum** sorgt für ausreichend Stauraum in der Wohnung.

Raumaufteilung: Vorraum, WC separat, Wohn-Esszimmer mit Küchenbereich, 2 Kinderzimmer, Zwischengang, Schlafzimmer, Abstellraum, Bad (mit Wanne und WM-Anschluss); Balkon, Kellerabteil

Ein **großes Kellerabteil (samt Stromanschluss) mit ca. 10,91 m²** ist der Wohnung zugeordnet. Den Hausbewohner stehen auch eine **Waschküche sowie** ein **Fahrradraum** zur Verfügung.

Parken ist bequem im **zur Wohnung zugehörigen Carport** direkt neben dem Hauseingang möglich.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels **Fußbodenheizung - Zentralheizung** (Gas, WDS - Wärmedirekt-Service über die Salzburg AG - **Direktverrechnung**), die Warmwasserbereitung ist kombiniert.

Hier ist mit Kosten iHv ca. € 100 - 120,-/ Mon. zu kalkulieren, je nach individuellem Verbrauch, welche monatlich noch hizukommen.

Kabel-TV und Internet ist über die Salzburg AG möglich.

Die Wohnung wird Auftrags des Vermieters an max. 4 Personen (berufstätig oder studierend, etc. - entsprechender Nachweis erforderlich) vergeben, Nichtraucher (in der Wohnung)

bevorzugt, keine Haustierhaltung erwünscht.

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 <750m
Apotheke <750m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <750m

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

Verkehr
Bus <250m

Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.500m
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.