NÄHE MARIA PLAIN: Gebrauchte 2-Zimmer-Wohnung, Bergheim - Gaglham



Umgebung

Objektnummer: 7230/771

Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gaglhamerweg
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5101 Bergheim
Wohnfläche:	41,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	145.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Penninger, MSc.

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

T +43 662 458 758
H +43 664 401 75 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

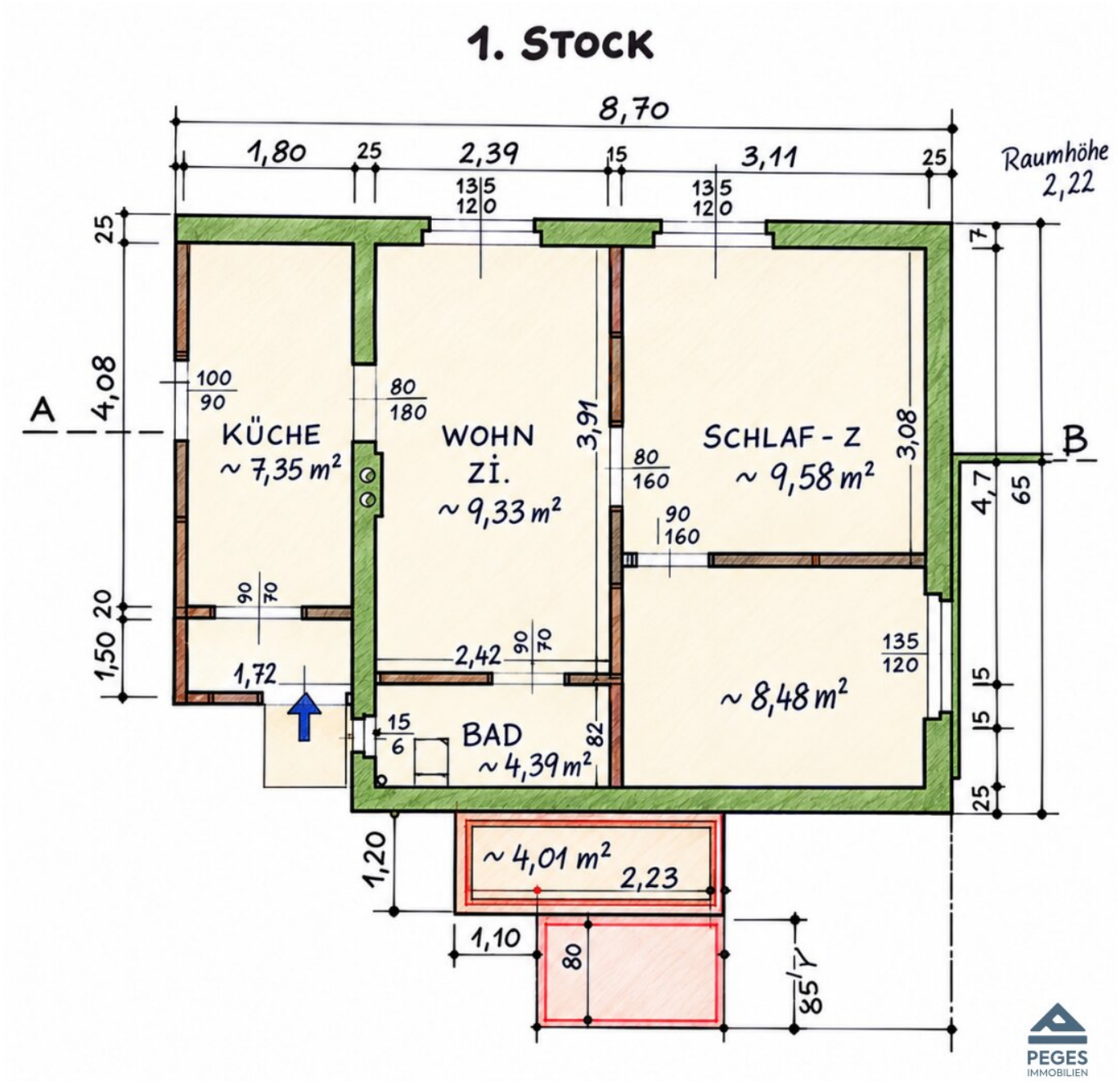











1. STOCK
8,70
1,80
25
2,39
15
3,11
25
Raumhöhe
2,22
135
120
135
120
25
4,08
A
100
90
80
180
KÜCHE
~ 7,35 m²
WOHN
ZI.
~ 9,33 m²
3,91
80
160
SCHLAF - Z
~ 9,58 m²
3,08
B
7
4,7
65
90
160
90
70
1,50
20
2,42
90
70
1,72
135
120
~ 8,48 m²
15
6
BAD
~ 4,39 m²
82
15
15
25
1,20
~ 4,01 m²
2,23
1,10
80
85
PEGES
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Die **gebrauchte 2-Zimmer-Wohnung** mit einem Flächenausmaß von ca. **41 m²** liegt im **1.Obergeschoss (mit separatem Eingang)** des Wohnhauses mit insgesamt nur 3 Wohneinheiten (-Wohnungseigentum).

Mit einer durchaus stadtnahen Lage (oberhalb der West-Autobahn)/ Naturlage, Nähe Maria Plain (Gemeinde Bergheim) ist die Wohnung, mit westlicher Ausrichtung, ideal situiert und das Stadtgebiet von Salzburg in kürzester Zeit zu erreichen.

Die Böden der Wohnung sind mit einem hellen Bodenbelag (Laminatboden) ausgestattet, der Sanitärbereich wurde kürzlich neu saniert (2025) - mit Badewanne, Toilette und eigenem Waschmaschinenaschluss - und ist mit modernen Fliesen ausgestattet, ein Küchenbereich ist eingerichtet, etc. Festzustellen ist, dass ein **gebrauchter Erhaltungs- und Ausstattungszustand** (-bis auf komplett neu saniertes Bad/ WC) gegeben ist und **Sanierungsmaßnahmen** zukünftig erforderlich sind.

Räumliche Einteilung: Diele, Vorraum/ Küchenbereich, Bad (Wanne/ WC und WM-Anschluss), Wohnbereich, Schlafbereich; Abstellraum/ Kellerabteil

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels eigenem Pelletsofen (wasserführend) im Wohnbereich; die Warmwasserbereitung mittels Boiler im Badezimmer.

Eine Hausverwaltung für die Liegenschaft ist nicht bestellt. Die Betriebskosten werden demnach direkt beglichen (Gemeinde - Grundsteuer, Wasser, Kanal, Abfall: ca. € 60,-/ Mon.; Gebäudeversicherungsanteil: ca. € 130,-/ Jahr; Heizung: nach individuellem Verbrauch; Rauchfangkehrer; sowie natürlich Strom).

Die Wohnung ist derzeit **befristet vermietet**; der Mietvertrag mit dem langjährigen Mieter wurde kürzlich verlängert und ist nun bis per Ende Oktober 2028 befristet. Der Mietzins beträgt dzt. € 650,- inkl.

Es bietet sich die ideale Gelegenheit zur Anlage oder später auch als "Starter-Wohnung".

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.250m
Krankenhaus <3.250m
Klinik <2.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.250m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <250m
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.