

## Nonntal - 3-Zimmer Wohnung mit Balkon in Ruhelage



**Objektnummer: 523/630**

**Eine Immobilie von Realwert- Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,89
<b>Gesamtmiete</b>	1.380,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.209,26 €
<b>Kaltmiete</b>	1.364,48 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,22 €
<b>USt.:</b>	15,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Lainer**

Realwert- Immobilientreuhand GmbH  
Dr.-Adolf-Altmann-Str. 17  
5020 Salzburg



REALWERT  
Immobilienhandel GmbH



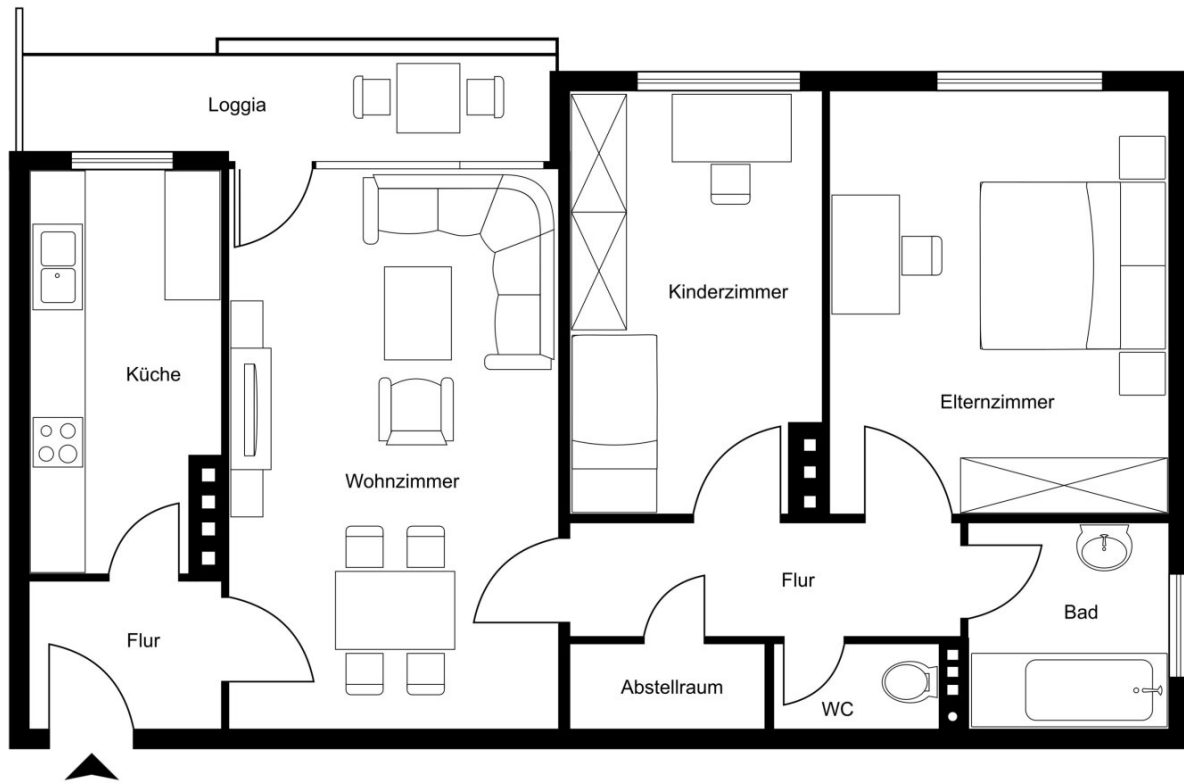
REALWERT  
Immobilienhandel GmbH



REALWERT  
Immobilienhandel GmbH







## Objektbeschreibung

### NONNTAL | Sonnige 3-Zimmer Wohnung mit Süd Loggia in perfekter Stadtlage

#### Lage:

Die Wohnung befindet sich in perfekter Ruhelage im Salzburger Stadtteil Nonntal. Das Haus ist nach Süden ausgerichtet und somit in sonniger Lage. Die Altstadt ist über den Krauthügel und die alte Nonntaler Hauptstrasse innerhalb von ca. zehn Gehminuten erreichbar.

#### Objekt:

Das Wohnhaus selbst wurde im Jahre 1961 errichtet. Die zu vermietende Wohnung befindet sich im Hochparterre. Das Haus weist einen sehr gepflegten Allgemeinzustand auf.

#### Wohnung:

Von der Diele aus gelangt erschließen sich Küche und Wohnzimmer. Die Küche ist neuwertig und verfügt über einen Herd mit Ceranfeld sowie Dunstabzug und Geschirrspüler. Über das Wohnzimmer, von welchem aus der Süd-Balkon zugänglich ist, erschließen sich über einen Gang die weiteren Zimmer und das Bad. Sämtliche Wohnräume sind mit Parkettböden ausgeführt. Das Badezimmer ist gefliest.

#### Sonstiges:

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt elektrisch und wird direkt über die Salzburg AG abgerechnet. Die Kosten des Vormieters betragen ca. EUR 170,00 pro Monat für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom.

#### Energieausweis:

Der flächenbezogene Heizwärmebedarf beträgt 58 kWh/m<sup>2</sup>a.

#### key facts:

- + sehr effiziente Raumeinteilung, für Kleinfamilien oder Singles
- + zentrumsnahe Ruhelage im begehrten Stadtteil Nonntal
- + guter Allgemeinzustand des Objektes

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

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 <500m
- Apotheke <500m
- Klinik <500m
- Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

- Schule <1.000m
- Kindergarten <1.000m
- Universität <1.000m
- Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

- Supermarkt <500m
- Bäckerei <500m
- Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

- Bank <500m
- Geldautomat <500m
- Post <1.000m
- Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

- Bus <500m
- Bahnhof <1.000m
- Autobahnanschluss <4.500m
- Flughafen <3.500m



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.