

## 4 Zimmerwohnung mit Balkon - heimkommen und wohlfühlen!



Objektnummer: 417

Eine Immobilie von A. Pilz Immobilien und Bauträger GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Birkenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5110 Oberndorf bei Salzburg
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	76,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.000,00 €
Kaltmiete (netto)	857,00 €
Kaltmiete	1.000,00 €
Betriebskosten:	143,00 €
Infos zu Preis:	

Die Miete versteht sich zuzügl. Kosten für Heizung und Strom

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Manfred Holzer**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon befindet sich in der Birkenstraße in Oberndorf bei Salzburg, in angenehmer Ruhelage nahe dem Ortszentrum und der Lokalbahnstation. Die Kombination aus stadtnaher Anbindung und entspanntem Wohnumfeld macht diese Lage besonders attraktiv.

Auf rund 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer sehr guten Raumaufteilung und einem stimmigen Gesamtbild. Die Holzküche mit Fenster geht fließend in den Wohnbereich über und bietet einen einladenden Rahmen für gemeinsames Kochen, Essen und Zusammensitzen.

Das großzügige Wohnzimmer mit Balkon sorgt für ein helles, offenes Wohngefühl und ermöglicht Sonnenstunden über weite Teile des Jahres. Drei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familie, Homeoffice oder Gäste. Ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster rundet das Angebot ab. Ausreichend Parkmöglichkeiten sind vorhanden.

Kontakt:

Manfred Holzer

? 0660 / 14 82 111

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaiklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <250m  
Schule <1.000m  
Höhere Schule <2.250m

#### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.250m



**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN