

## **4 Zimmerwohnung mit Balkon - heimkommen und wohlfühlen!**



**Objektnummer: 417**

**Eine Immobilie von Manfred Holzer Immobilien**

## 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**



# 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 Doppelmauers – 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