

## **Moderne Dachgeschoßwohnung mit Galerie im Nonntal**



**Objektnummer: 536/1830**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	94,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	69,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,44
<b>Gesamtmiete</b>	2.079,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.590,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.920,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	330,00 €
<b>USt.:</b>	159,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

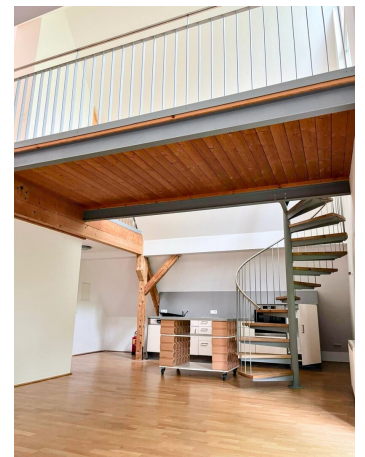
## Ihr Ansprechpartner

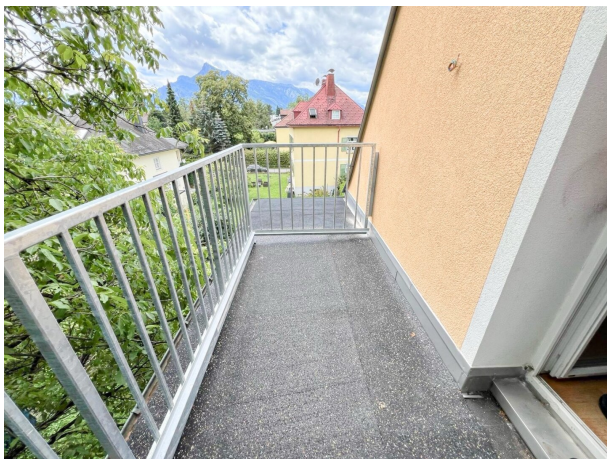


**Tom Frenner**

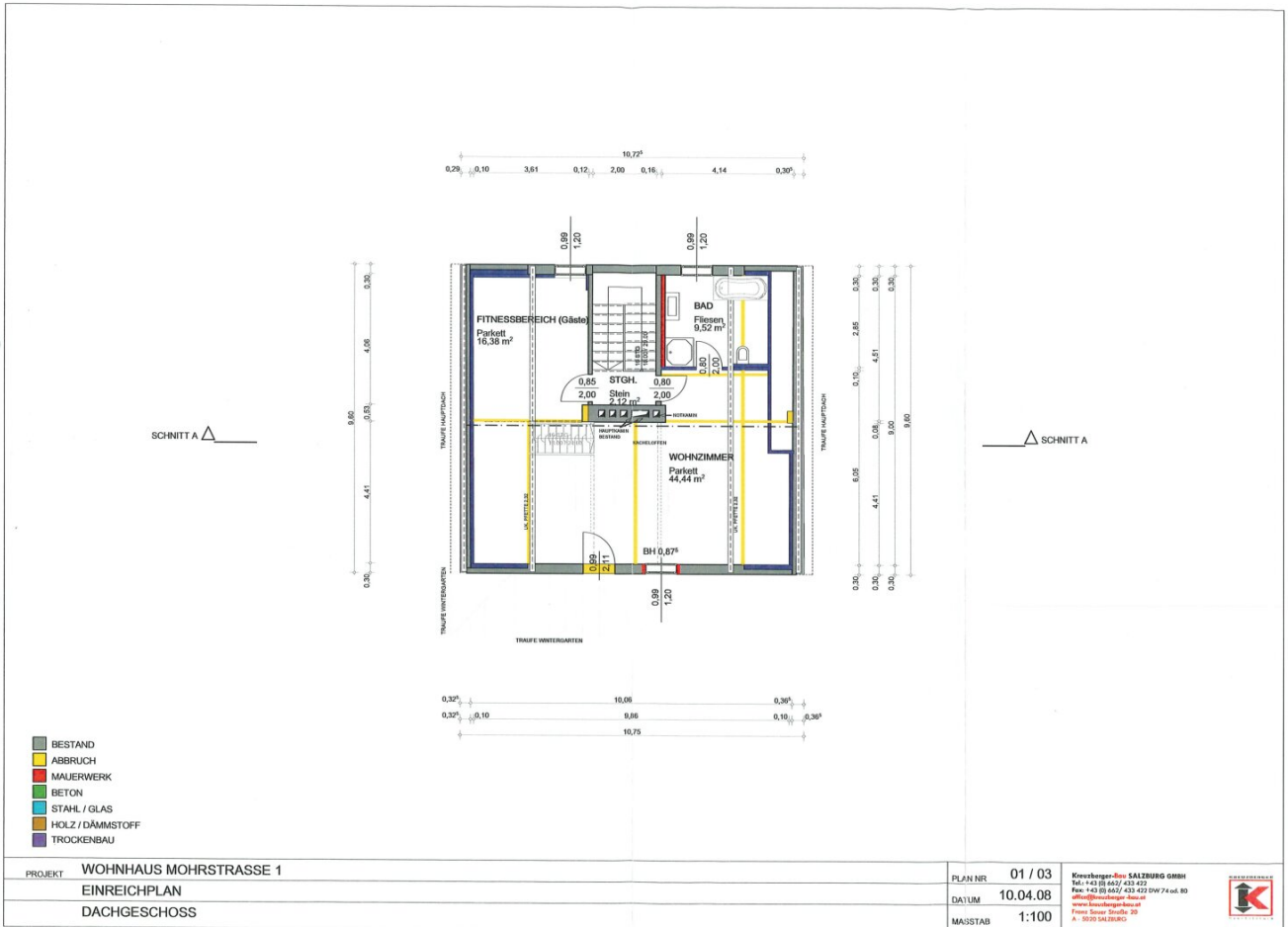
Diana Aigner Immobilien  
Neutorstrasse 19  
5020 Salzburg

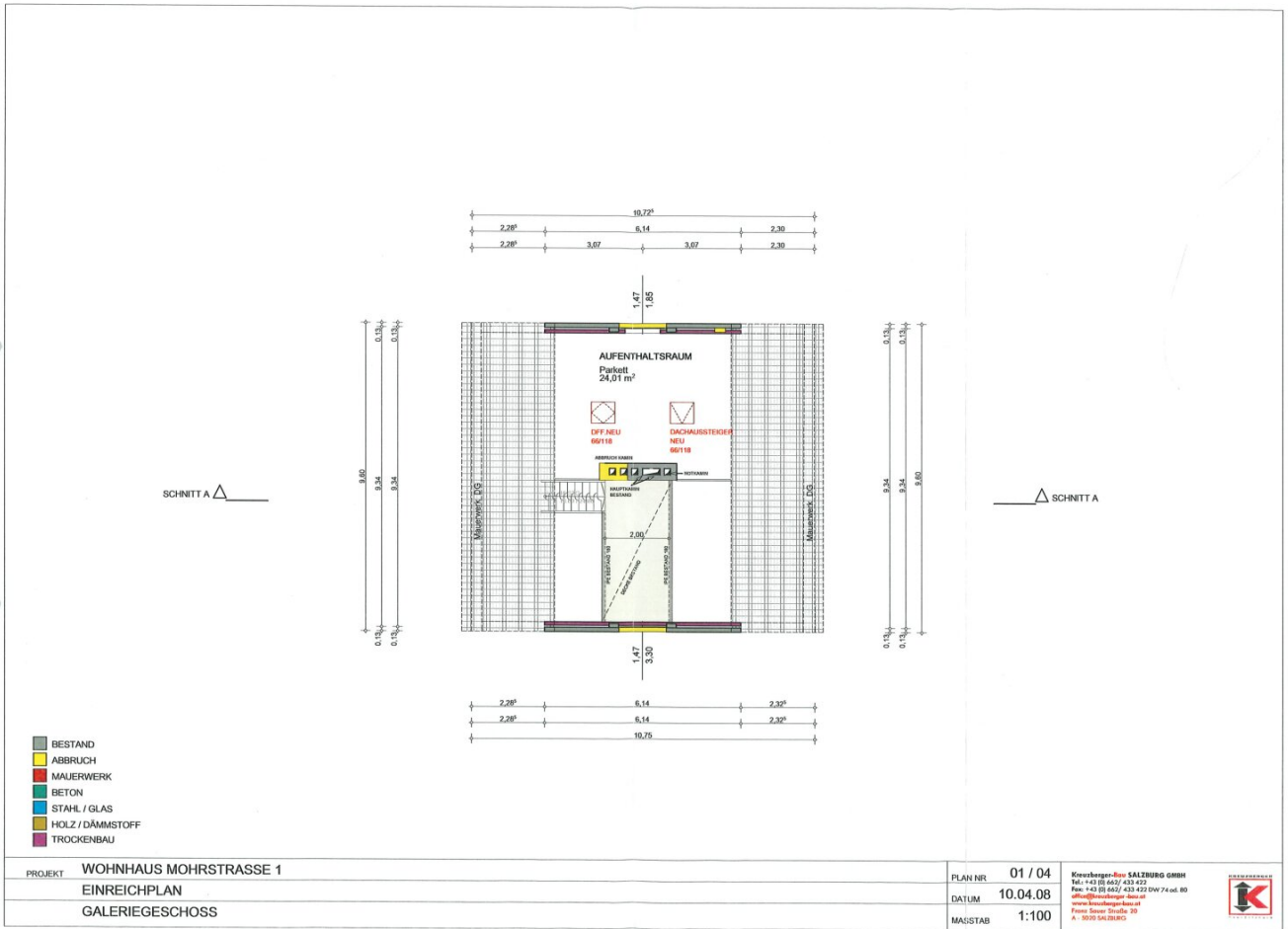














## Objektbeschreibung

### Dachgeschoßwohnung mit Galeriesituation im Stadtteil Nonntal

Diese moderne, offene 3 Zimmer Dachgeschosswohnung verfügt über ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer Terrasse, die Richtung Ost/Süden ausgerichtet ist. Die Wohnbereiche sind auf 2 Ebenen aufgeteilt und durch eine moderne Wendeltreppe verbunden. Die typischen Schrägen einer Dachgeschoßwohnung kombiniert mit der offenen Galeriesituation machen die Wohnung sehr hell und luftig.

Im unteren Bereich befindet sich der Eingangsbereich, der Wohnraum samt offener Küche (modern und reduziert gehalten), das Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss und WC. Ein Schlaf- bzw. Arbeitszimmer runden das Angebot ab.

Im oberen Stock ist die sehr charmante Galerie (ideal für eine kleine Bibliothek zu nutzen) und ein weiteres Schlafzimmer.

Die wunderschönen Parkettböden in Kombination mit den alten Holzbalken machen diese helle und freundliche Wohnung zu einer sehr exklusiven und modernen, ruhigen Stadtwohnung.

Parkplatz ist keiner vorhanden.

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 <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### Nahversorgung



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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Flughafen <4.000m

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.