

## 3-Zimmer-Wohnung mit sehr guter Raumaufteilung - Nähe SALK



Hausansicht 3

**Objektnummer: 7230/430**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Wohnfläche:</b>	74,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Gesamtmiete</b>	1.200,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	946,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.200,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	254,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

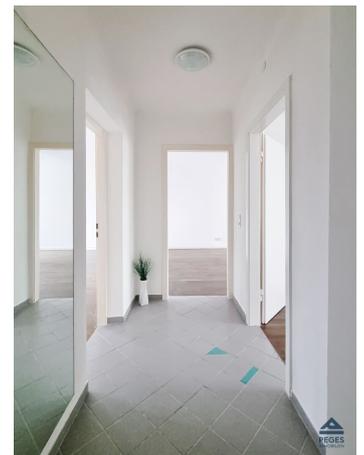
## Ihr Ansprechpartner



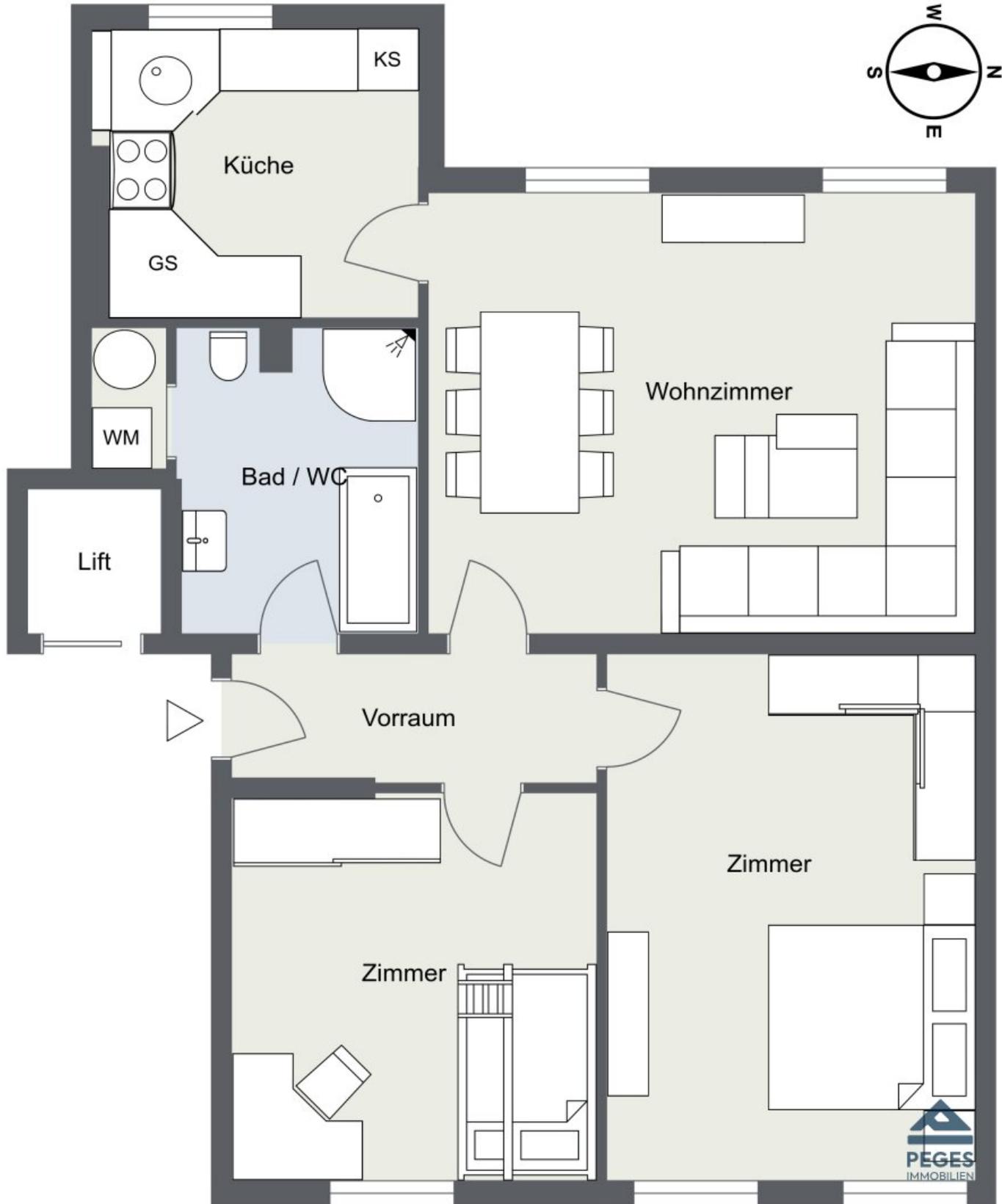
### Mag. Nicole Außersteiner

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

T +43 664 171 69 65  
H +43 664 171 69 65







## Objektbeschreibung

Die **3-Zimmer-Wohnung** mit ausgezeichneter Raumaufteilung mit **ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche** liegt im Erdgeschoß (**Hochparterre**) eines gepflegten Mehrparteienhauses in **angenehmer Wohnumgebung nahe der SALK** (Salzburger Landeskrankenhaus) in Salzburg-Aiglhof. Eine **ausgezeichnete Infrastruktur** mit allen Annehmlichkeiten einer **zentralen Stadtlage** und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung zeichnen die Lage der Wohnung besonders aus und garantieren kurze Wege.

Die Wohnung überzeugt durch eine **geschickte Raumaufteilung** und der **großzügige Schnitt der einzelnen Räume** erzeugt eine besonders **wohnliche und familienfreundliche Umgebung sowie perfekte Nutzungsmöglichkeit**. Das geräumige **Wohnzimmer mit ca. 23m<sup>2</sup>** und West-Ausrichtung ist angenehm hell, **vom Kochbereich getrennt** und bietet so individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Die **beiden getrennt begehbaren (Schlaf-)Zimmer mit ca. 13m<sup>2</sup> bzw. 18m<sup>2</sup>** und Ost-Ausrichtung zeichnen sich durch einen gelungenen Schnitt aus. Ausreichend Platz für **Badewanne, Dusche, WC** sowie eine **Abstellnische für Waschmaschine und Boiler** bietet das Badezimmer.

*räumliche Einteilung:* Vorraum, Bad (mit Dusche, Wanne, WM-Anschluss) / WC, Küche, Wohnzimmer, 2 (Schlaf-/Arbeits-)Zimmer; Kellerabteil, PKW-Stellplatz allgemein

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels **Öl-Etagenheizung**, die Warmwasserbereitung mittels Boiler (Strom). Die Kosten hierfür sind nicht in den Miet-/Betriebskosten enthalten und sind separat mit dem Versorgungsunternehmen abzurechnen.

Der Wohnung steht ein **Kellerabteil** zur Verfügung. PKW-Stellplätze (- mit Schrankenanlage) direkt vor dem Wohnhaus können von den Hausbewohnern genutzt werden.

*Die Kosten der vertraglichen Abwicklung sind vom Mieter zu übernehmen.*

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

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

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 <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <2.500m

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.