

LIEFERING | 2-Zimmer Dachgeschoß-Wohnung



Objektnummer: 523/496
Eine Immobilie von Realwert

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Gesamtmiete	1.195,00 €
Kaltmiete (netto)	928,62 €
Kaltmiete	1.043,22 €
Betriebskosten:	114,60 €
Heizkosten:	30,00 €
USt.:	121,78 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Lainer

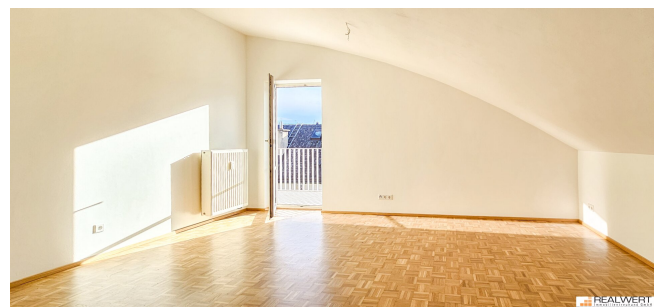
Realwert- Immobilientreuhand GmbH



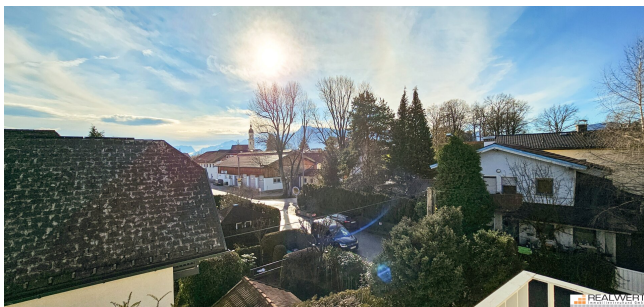
REALWERT
Immobilienmakler GmbH

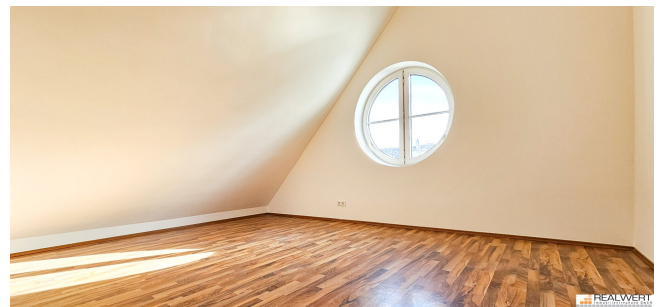
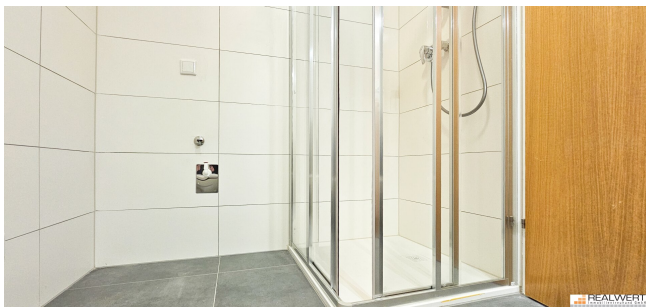


REALWERT
Immobilienmakler GmbH

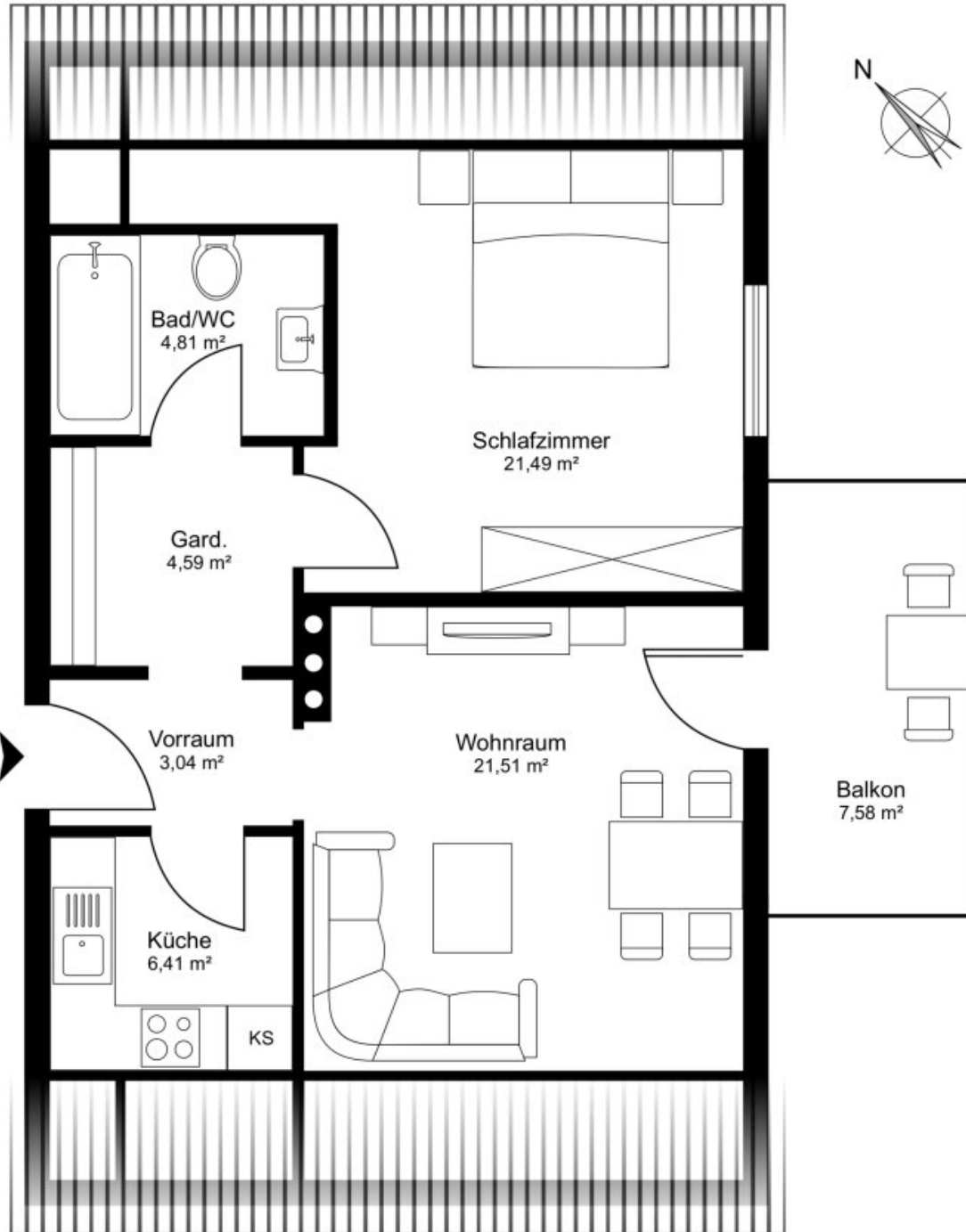


REALWERT
Immobilienmakler GmbH









Objektbeschreibung

Hübsche 2-Zimmer Dachgeschoßwohnung mit Parkplatz | LIEFERING

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Lieferinger Hauptstraße 140, 5020 Salzburg, in einer gut angebundenen und dennoch ruhigen Wohngegend.

- **Öffentlicher Nahverkehr:** Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum sowie andere Stadtteile.
- **Autobahnanschluss:** Der nächste Autobahnanschluss (A1, Ausfahrt Salzburg-Mitte) ist etwa 2 Kilometer entfernt und in wenigen Fahrminuten erreichbar.
- **Flughafen:** Der Salzburg Airport W.A. Mozart liegt ca. 5 Kilometer entfernt und kann mit dem Auto in etwa 10 Minuten erreicht werden.
- **Stadtzentrum:** Das Zentrum von Salzburg ist rund 4 Kilometer entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen.

Beschreibung Gebäude allgemein

Das Gebäude wurde im Jahr 1990 in Massivbauweise errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es handelt sich um ein vollerschlossenes Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten.

- **Bauweise:** Massivbau
- **Ausstattung:** Das Gebäude verfügt über eine Doppel- und Mehrfachverglasung, Kabel-/Satellitenanschluss und eine zentrale Gasheizung.

- **Gemeinschaftsflächen:** Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehört ein gut zugänglicher Kellerbereich.
- **Energieeffizienz:** Der Energieausweis weist einen HWB-Wert von 73 kWh/m²a (Energieklasse C) und einen fGEE-Wert von 1,1 (Energieklasse C) aus.

Beschreibung Wohnung

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (2. Etage) und verfügt über eine Wohnfläche von 60 m².

- **Raumaufteilung:** Die 2-Zimmer-Wohnung ist zentral begehbar und umfasst einen offenen Wohn-/Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit WC und eine Einbauküche.
- **Balkon:** Der nach Süden ausgerichtete Balkon bietet einen schönen Ausblick und zusätzlichen Platz im Freien.
- **Böden:** Die Räume sind mit Parkett-, Laminat- und Fliesenböden ausgestattet.
- **Bad:** Das Badezimmer verfügt über eine Dusche.
- **Heizung:** Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Gasheizung. Die Kosten für Warmwasser (E-Boiler) sind in den Betriebskosten nicht enthalten und werden zusätzlich zur ausgewiesenen Brutto-Miete direkt mit dem Stromanbieter verrechnet.
- **Stellplatz:** Zur Wohnung gehört ein eigener Parkplatz.
- **Beziehbarkeit:** Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

Zustand

Der optische Eindruck der Wohnung ist als sehr gepflegt zu beschreiben.

Fazit

- + helle 2-Zimmer Wohnung in ruhiger Wohnlage
- + guter Zustand
- + sehr gute Verkehrsanbindung

Allgemeine Informationen:

- die Vermietung erfolgt ausschließlich an einen 1 oder 2 - Personen Haushalt
- ein aufrechtes Arbeitsverhältnis wird vorausgesetzt
- Haustiere sind nicht gestattet

Gerne stehen 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 <3.000m
- Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

- Schule <500m

Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m
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.