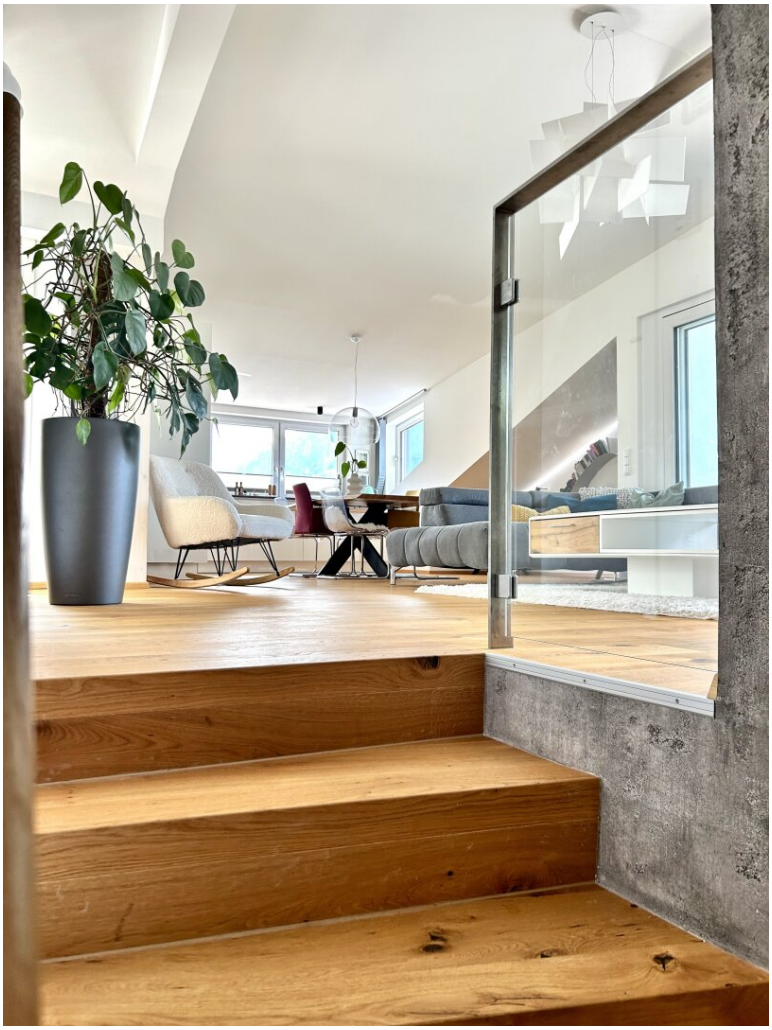
# Exklusives Wohnen mit Blick auf den Gaisberg



**Objektnummer: 7954/52**

**Eine Immobilie von raumhochzwei Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5023 Heuberg |
| **Baujahr:** | 1980 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 110,00 m² |
| **Zimmer:** | 3,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 49,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,81 |
| **Gesamtmiete** | 2.300,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.808,59 € |
| **Kaltmiete** | 2.121,18 € |
| **Betriebskosten:** | 229,75 € |
| **Heizkosten:** | 127,35 € |
| **USt.:** | 51,47 € |

**Provisionsangabe:**

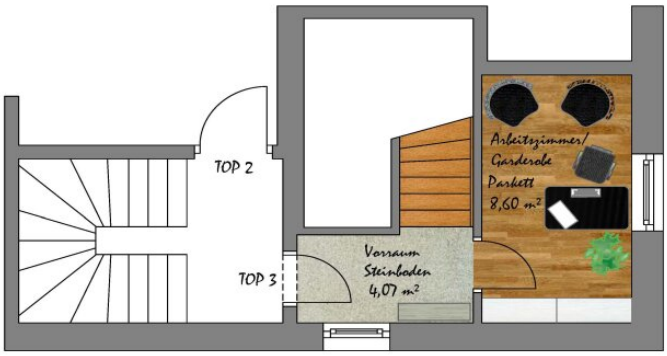
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Kerstin Deinhamer**

DACHGESCHOSS

OBERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

Sie möchten in einer wunderschönen Wohnung in traumhafter Lage und nur wenige Minuten von der Stadt Salzburg entfernt wohnen?

Dann könnte diese Wohnung genau die Richtige für Sie sein!

Diese Wohnung beeindruckt nicht nur mit einer Wohnfläche von 110 m2, sondern auch durch den unverbauten Bergblick vom Nockstein bis zum Gaisberg. Das Haus wurde in Ziegelmassiv-Bauweise erbaut und 2016/2017 umfangreich saniert. Im Zuge der Sanierung wurde das Dachgeschoss neu ausgebaut und diese Wohnung mit Dachterrasse errichtet.

Das Gebäude umfasst insgesamt nur 3 Wohneinheiten, ist mit neuen Sanitär - und Elektroleitungen versehen und wird mit einer energieeffizienten Pelletheizung beheizt.

Eine moderne Architektur mit durchdachtem Raumkonzept, gepaart mit Gemütlichkeit und großzügigem Wohnkomfort erwartet Sie hier. Ein Highlight der Wohnung ist die überdachte Terrasse mit unverbautem Blick auf den Gaisberg und den Nockstein. Hier können Sie bis zum Abend die Sonne genießen und sich auf gemütliche Stunden mit der Familie und Freunden freuen.

Parken können Sie auf zwei Parkplätzen im Freien.

Ausstattung:

46 m2 großer Wohn/Essbereich

15 m2 große überdachte Terrasse mit Bergblick

Eichendielen-Parkettböden

Fußbodenheizung

Pelletheizung

1 Badezimmer mit XXL-Dachfenstern

1 separate Toilette mit Handwaschbecken

2 Schlafzimmer

1 Büro/Garderobe

Elektrische Raffstores/Rollläden

Teilweise Insektenschutz

Maßangefertigte Plissees

2 Kellerabteile (1 Raum davon voll verfliest mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss)

2 Freistellplätze

Die Wohnung eignet sich perfekt für Pärchen oder eine Familie mit einem Kind und wird auf maximal 3 Jahre vermietet.

Bei Anfrage erhalten Sie ein ausführliches Exposé - vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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 <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <5.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

**Verkehr**
Bus <1.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap