

## Garconniere mit Balkon und Tiefgarage - Grödig



Balkon

**Objektnummer: 7230/497**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5082 Grödig
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	33,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,24
<b>Gesamtmiete</b>	760,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	560,00 €
<b>Kaltmiete</b>	704,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,00 €
<b>USt.:</b>	56,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

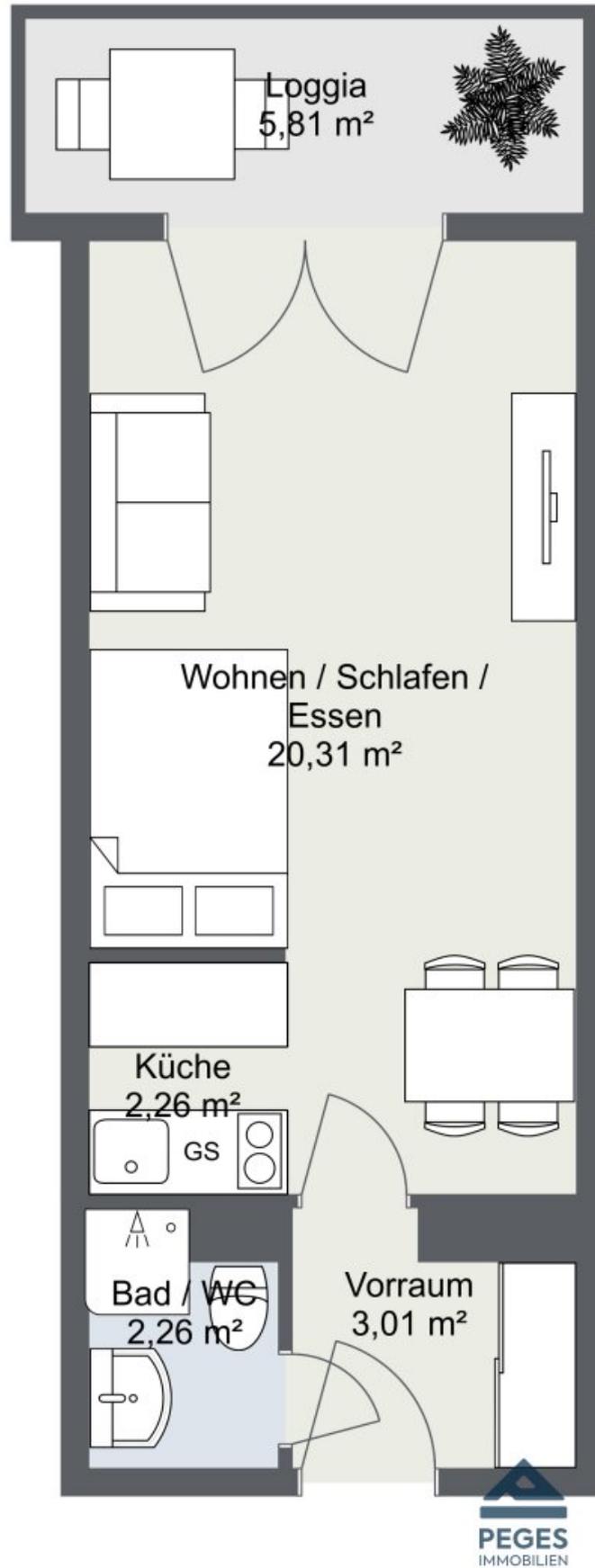


**Mag. Nicole Außersteiner**

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







## Objektbeschreibung

Die gegenständliche 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon/Loggia und einer **Nutzfläche von ca. 33,65 m<sup>2</sup>** (Wohnfläche 27,84 m<sup>2</sup> zuzüglich Balkon/ Loggia 5,81 m<sup>2</sup>) befindet sich in einem Mehrparteienhaus mit insgesamt 22 Wohneinheiten in der Marktgemeinde Grödig, im **2.Obergeschoß (ohne Lift)** und verfügt über ein **Kellerabteil mit ca. 4 m<sup>2</sup>**. Ein fixer **PKW-Stellplatz in der Tiefgarage** ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Die Wohnung bietet neben einer **sehr guten Raumaufteilung** auch eine **angenehme ruhige Wohnumgebung** und ist aufgrund der Situierung **nahe dem Ortskern von Grödig** auch als **zentral und mit sehr guter Infrastruktur** zu beschreiben.

Die Wohnung wurde eben mit **neuen Bodenbelägen, neuem Anstrich und einer neuen Einbauküchenzeile in weißem Design** (Küchenausstattung: Ober- und Unterverbau mit Schränken und Ladenzügen, Spüle, Geschirrspüler, Ceran-Kochfeld mit zwei Platten, kein Backrohr) versehen und befindet sich in einem **ausgezeichneten Zustand**. Der **Wohnraum mit Zugang auf den Balkon/Loggia** (Ausrichtung: Norden) sowie der **vom Wohnraum getrennte, offen gestaltete Kochbereich** und der Vorraum sind mit einem neuen, pflegeleichten **Vinylboden**, der Sanitärbereich mit Fliesen ausgestattet. Das **hell verflieste Bad** ist mit einer **Dusche** und einem **WC** ausgestattet. Ein **Waschmaschinen-Anschluss** befindet sich unterhalb des Waschbeckens im Bad (nur kleinformatige Waschmaschine möglich); alternativ steht im Keller auch eine allgemeine Waschküche für Hausbewohner zur Nutzung zur Verfügung.

*Raumeinteilung:* Vorraum, Bad (mit Dusche, Waschmaschinen-Anschluss)/ WC, Wohn-/Schlafraum, Balkon/Loggia, Kochnische (eingerrichtet); Kellerabteil, 1 Tiefgaragen-Platz

Das Objekt wird über eine **Gebäudezentralheizung** mit Wärme versorgt, die **Warmwasserbereitung** erfolgt ebenfalls zentral im Heizraum (Untergeschoß). Der primäre Energieträger ist Gas. Die TV- und Internet-Versorgung erfolgt über die Salzburg AG.

Eine Waschküche samt Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum stehen den Hausbewohnern zur Nutzung zur Verfügung. Für Besucher sind zudem Besucherparkplätze direkt vor dem Wohnhaus verfügbar.

*Im Auftrag des Eigentümers weisen wir höflich darauf hin, dass Haustierhaltung (Hund, Katze) seitens des Vermieters nicht gestattet ist.*

*Die Kosten für die vertragliche Abwicklung sind vom Mieter zu tragen.*

**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 <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <4.000m  
Flughafen <7.000m

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.