

SALZACHNÄHE: 5-Zimmer-Wohnung mit XL-Dachterrasse, Itzling - Nähe Mayburger Kai



Objektnummer: 7230/498
Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2011
Wohnfläche:	118,89 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Gesamtmiete	2.334,28 €
Kaltmiete (netto)	1.750,00 €
Kaltmiete	2.159,28 €
Betriebskosten:	409,28 €
USt.:	175,00 €
Provisionsangabe:	

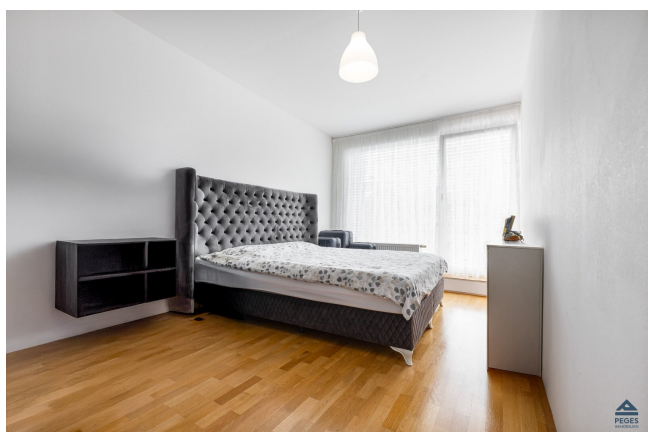
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

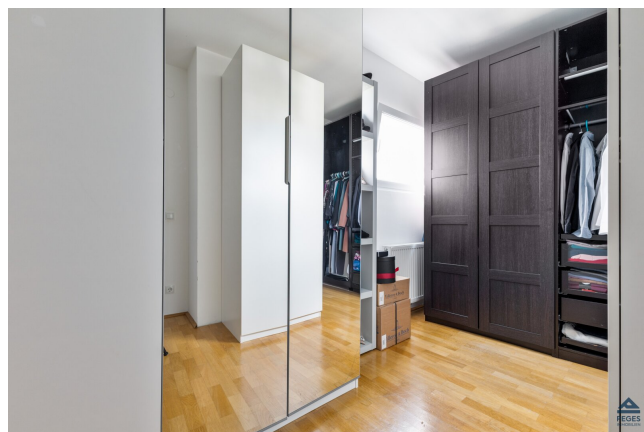


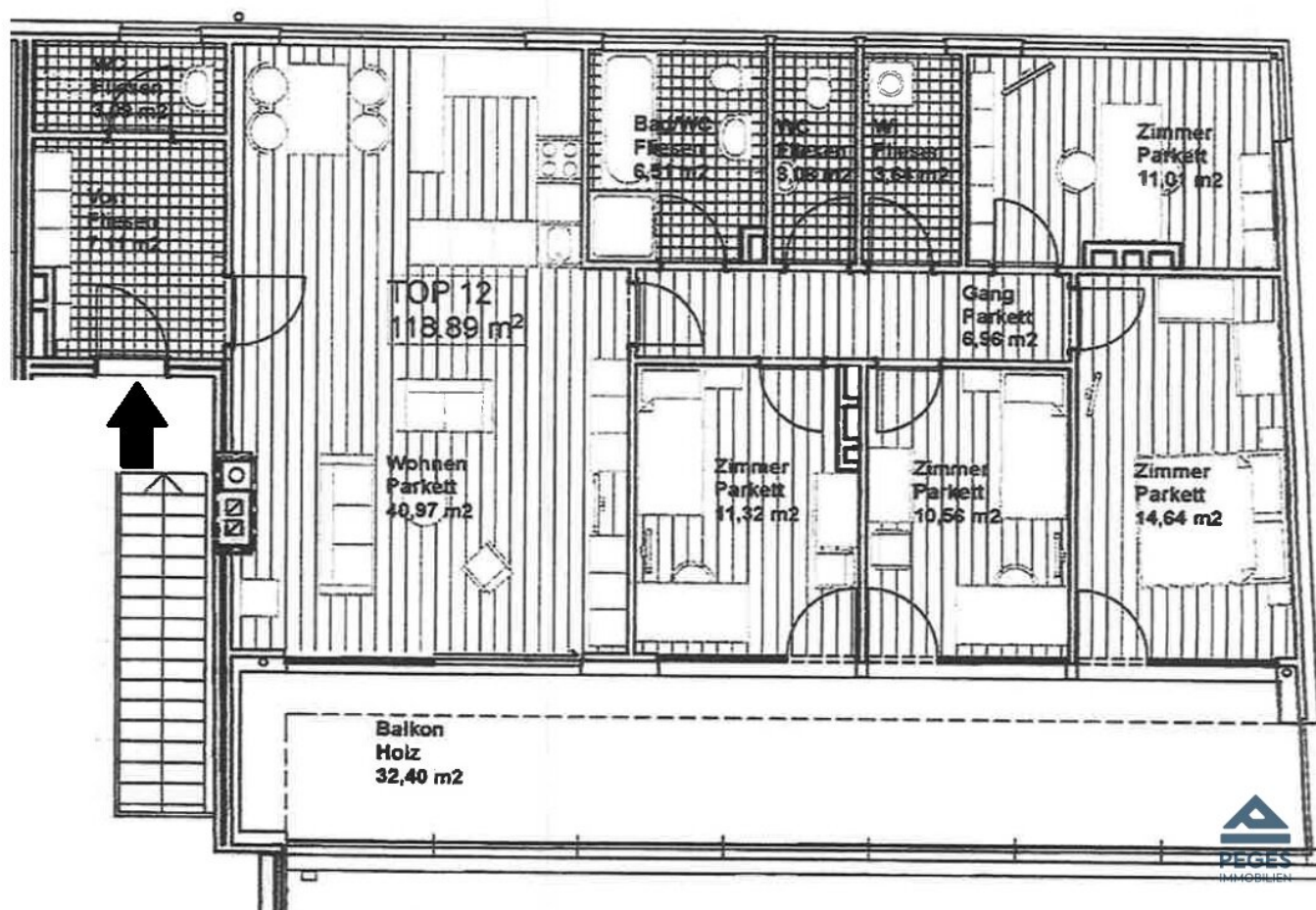
Michael Penninger, MSc.

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









Objektbeschreibung

... in ruhiger Wohnlage im nördlichen Stadtgebiet von Salzburg – Itzling, an der Salzach – Nähe Mayburger-Kai, gelangt eine **stylische 5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit XL-Terrasse** im Auftrag des Eigentümers zur Vermietung.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss (**Dachgeschoss - mit Lift**) eines gepflegten, sanierten Altstadt-Wohnhauses mit nur 13 Wohnungen Nahe der Salzach bzw. Mayburger-Kai. Eine **ausgezeichnete Infrastruktur** (mit dem Radweg direkt an der Salzach, Busverbindung in der Nähe, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, etc.) ist jedenfalls vorhanden.

Die großzügige Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 118,89 m² zuzüglich Dachterrasse mit ca. 32,40 m²** und bietet **urbanen Wohn-Komfort mit raffinierter räumlicher Einteilung**.

Der großzügig gestaltete, lichtdurchflutete **Koch- und Essbereich mit angenehmem Wohnambiente** wird durch einen harmonisch in den Raum integrierten Kochbereich (inkl. eingerichteter Küchenzeile samt allen Geräten) abgerundet. Über eine Schiebetüre gelangt man von hier aus auf den Außenbereich, die **sonnige Terrasse mit grandiosem Blick** über die Stadt bzw. auf die Festung Hohensalzburg und das **umliegende Bergpanorama**.

Über einen Zwischenflur gelangt man in die Wohn-/ Schlafräume, welche mit hellen Parkettböden ausgestattet sind. Zudem sorgt der **Abstellraum** (mit **Waschmaschinen-Anschluss**) auch viel Platz und Stauraum. Das **zeitlos-elegant gestaltete, taghelle Bad** ist mit WC und **Badewanne** sowie **Dusche** ausgestattet. Das zusätzliche separate WC wurde von den vorigen Mietern als Waschküche genutzt. Eine weitere **Gäste-Toilette** befindet sich im vorderen Bereich der Wohnung.

Räumliche Aufteilung: Vorraum, Gäste-WC, Wohnzimmer mit Küchenbereich (eingerichtet), Zwischenflur, Bad (mit Dusche, Wanne und EC), separates WC (dzt. Waschküche), Abstellraum (mit WM-Anschluss), 4 Zimmer, große Terrasse; kl. Kellerabteil, fixer PKW-Stellplatz, Garage *optional*

Ein kl. **Kellerabteil** sowie ein **PKW-Stellplatz** im Freien sind der Wohnung zugeordnet. Weiters kann eine Garage (Doppelgarage mit 2x Plätzen verfügbar) optional dazugemietet werden.

Auch ein Fahrradabstellraum ist für die Hausbewohner allgemein vorhanden.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels **Zentralheizung** (Gas-Zentralheizung), wobei die Kosten hierfür bereits in den Miet-/ Betriebskosten enthalten sind.

Seitens des Vermieters wird die Wohnung an bevorzugt max. 4-5 Personen (z.B. 2

Erwachsene, 2/3 Kinder) - (Einkommensnachweis erforderlich, Nichtraucher in der Wohnung, keine Haustiere bevorzugt) vergeben.

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 freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme per Email, samt detaillierten Informationen/Unterlagen zu Ihrer Person.

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 <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m



Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
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.