

## **Erstbezug! Nigelnagelneue 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Maxglan**



**Objektnummer: 536/2107**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Terrassenwohnung |
| <b>Land:</b>             | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 5020 Salzburg              |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug                  |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                     |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 57,72 m <sup>2</sup>       |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                          |
| <b>Bäder:</b>            | 1                          |
| <b>Balkone:</b>          | 1                          |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                          |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.730,77 €                 |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.330,98 €                 |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.531,09 €                 |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 177,72 €                   |
| <b>Heizkosten:</b>       | 29,44 €                    |
| <b>USt.:</b>             | 170,24 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                            |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

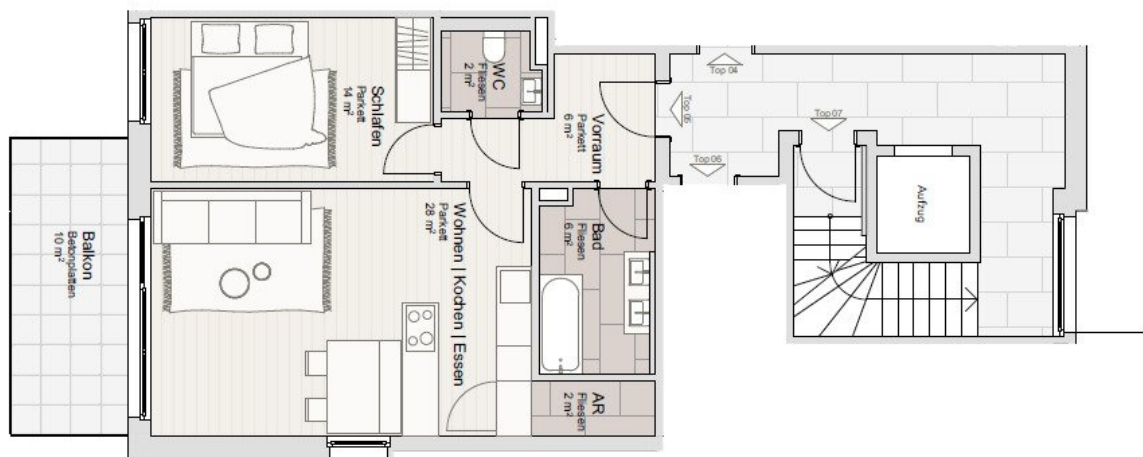
## Ihr Ansprechpartner



**Tom Frenner**

Diana Aigner Immobilien e.U.  
Neutorstrasse 19  
5020 Salzburg





## Objektbeschreibung

Erstbezug! In einem modernen Neubau mit nur 7 Wohneinheiten in Maxglan erwartet Sie diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung. Die zentrale Lage lässt Sie die Vorzüge der Stadt Salzburg in vollen Zügen genießen: ob kulturelle Veranstaltungen, Restaurants oder Einkaufsmöglichkeiten – alles ist bequem erreichbar. Gleichzeitig bietet die ruhige Umgebung eine angenehme Rückzugsmöglichkeit vom Trubel des Alltags. Die Wohnung im 1. Obergeschoß überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertigen Ausstattungselementen und Sonnenbalkon.

### Eckdaten & Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 57,72 m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoß mit Lift
- Zimmer: 2
- Balkon: ca. 10 m<sup>2</sup>, Südwestausrichtung
- Landhausdielenboden Eiche, kontrollierte Wohnraumlüftung, Fußbodenheizung mit Temperaturregelung in Wohn- und Schlafzimmer und Bad
- Küche: neu, mit Induktionsherd und Miele-Geräten
- Bad: Wanne und Doppelwaschtisch, Handtuchheizkörper
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Allgemeiner Wasch- und Trockenraum im Keller

- Pkw-Stellplatz: 1 Tiefgaragenstellplatz

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <1.500m

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.