

Festungsblick: renovierte 2-Zimmer-Wohnung - Nähe Kiesel



Blick auf die Festung - von allen Räumen

Objektnummer: 7230/637

Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1961
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	51,25 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Gesamtmiete	1.250,00 €
Kaltmiete (netto)	919,83 €
Kaltmiete	1.158,02 €
Betriebskosten:	238,19 €
USt.:	91,98 €
Infos zu Preis:	

Darlehen € 29,84 + Verwaltungskosten € 29,61

Provisionsangabe:

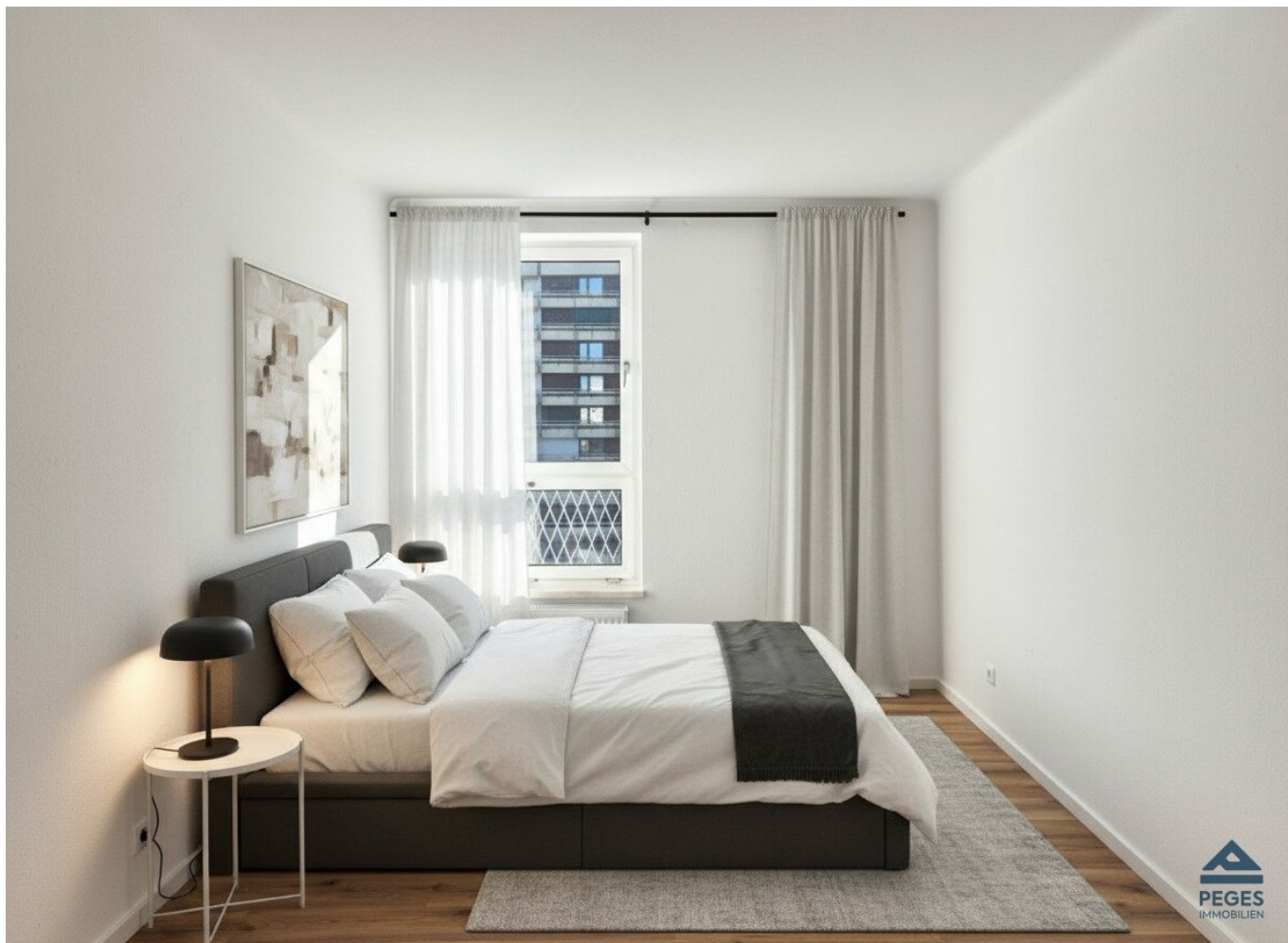
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nicole Außersteiner





Objektbeschreibung

Diese **frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung** mit einer **Wohnfläche von ca. 51,25 m²** befindet sich im **6.Obergeschoß (mit zwei Liften)** eines gepflegten Mehrparteienhauses mit Wohn- und Geschäftseinheiten in zentraler Stadtlage. Die Wohnung besticht durch eine **durchdachte Raumaufteilung** und ihre **infrastrukturell günstige Lage** im Herzen von Salzburg. Dank der **südseitigen Ausrichtung** sind alle Wohnräume lichtdurchflutet und bieten einen **direkten Blick auf das Wahrzeichen** der Stadt, die **Festung Hohensalzburg**.

Die Wohnung wurde eben renoviert und präsentiert sich in einem **neuwertigen, bezugsfertigen Zustand**. In der gesamten Wohnung wurde ein hochwertiger **Vinylboden in warmer Holzoptik** neu verlegt, der für ein **behagliches und zugleich modernes Ambiente** sorgt. Das helle **Wohnzimmer** bildet das Herzstück der Wohnung. Es bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung und dient als Durchgang zum direkt angrenzenden, ruhigen Schlafzimmer. Das **Schlafzimmer** überzeugt durch seine Geräumigkeit und die helle Atmosphäre – ein idealer **Ort für Erholung mit Blick über die Dächer Salzburgs**. Die separate, **neu eingerichtete Küche** (samt Geräten) bietet genügend Raum, um einen **gemütlichen, kleinen Essbereich** direkt am Fenster einzurichten. **Bad** samt **Waschmaschinen-Anschluss und WC sind räumlich getrennt** – ein praktisches Detail für den Alltag. Das Badezimmer wurde modernisiert und ist mit einer zeitgemäßen **Dusche** ausgestattet.

Raumeinteilung: Vorraum, Bad (mit Dusche und Waschmaschinen-Anschluss), WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche (eingerichtet, samt Geräten und Geschirrspüler); Kellerabteil

Das Objekt wird über eine **Gebäudezentralheizung** mit Wärme versorgt, die **Warmwasserbereitung** erfolgt mittels Boiler. Der primäre Energieträger ist Fernwärme.

Eine Waschküche samt Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum stehen den Hausbewohnern zur Nutzung zur Verfügung.

Eine ideale Wohnung **für Singles oder Paare**, die **modernes Wohnen** mit einem **klassischen Salzburg-Panorama** und **urbaner Mobilität** verbinden möchten.

Wir weisen im Auftrag des Vermieters höflich darauf hin, dass die Wohnung bevorzugt an max. 2 Personen - berufstätig oder studierend (entsprechender Nachweis erforderlich) -, vergeben wird; Nichtraucher (in der Wohnung) bevorzugt, keine Haustierhaltung gewünscht.

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 - bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Daten bzw. entsprechenden Unterlagen bearbeitet werden.

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <3.500m

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.