

4 Zimmer Dachgeschoßwohnung m Balkon - ein Sonnenplatz in Elsbethen



Objektnummer: 499

Eine Immobilie von Manfred Holzer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salzachweg
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5061 Elsbethen
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,25 m²
Heizwärmebedarf:	D 93,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Gesamtmiete	1.851,08 €
Kaltmiete (netto)	1.515,00 €
Kaltmiete	1.717,65 €
Betriebskosten:	202,65 €
Heizkosten:	94,30 €
USt.:	39,13 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Manfred Holzer

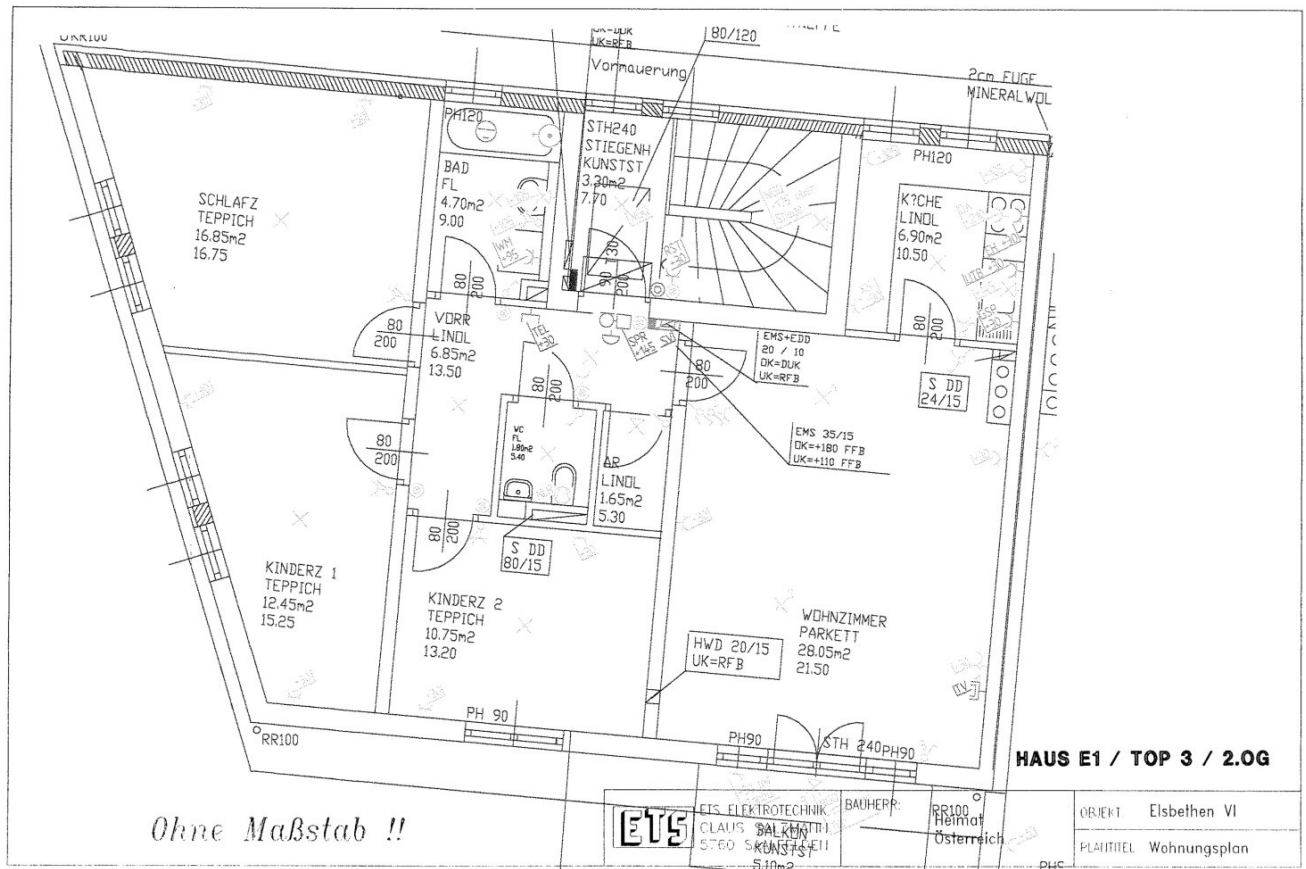




**mensch.
wert.
immobilie.**

Kornsteinplatz 10 | 5400 Hallein
06245 90 80 70
pilz-immobilien.at





Objektbeschreibung

In Elsbethen, dem südlichsten Stadtteil von Salzburg, steht ab Juli 2026 diese sonnenhelle 4 Zimmer Dachgeschoßwohnung zur Vermietung bereit. Die Wohnung befindet sich am Rande der Erzbischof Karl Berg Siedlung und in nächster Nähe zum Salzachufer - hier lässt sich's fein wohnen.

Die mit viel Liebe zum Detail ausgestattete 4 Zimmer Wohnung befindet sich im 2. und zugleich obersten Geschoß (ohne Lift). Alle Zimmer sind mit hellem und gepflegtem Holzparkett ausgestattet. Vom geräumigen Vorraum gelangen Sie in das rund 35 qm große Wohnzimmer inkl. voll ausgestatteter Küche. Hier bleiben keine Wünsche mehr offen - kochen mit Induktionsherd, Backofen auf praktischer Augenhöhe und viel Stauraum. Das weitere Raumprogramm besteht aus einem Schlafzimmer und zwei weiteren Räumen, die je nach Bedarf als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer Verwendung finden können. Ein Highlight ist der ca. 5 qm große Balkon nach Süden mit elektrischer Markise.

Ausstattung und Raumeinteilung

- sonnenheller Wohnraum nach Süden mit Balkon, elektrische Markise
- moderne Markenküche inkl. Vollausstattung, Fenster
- Backofen und Mikrowelle auf praktischer Augenhöhe eingebaut
- ein geräumiger Vorraum mit Abstellraum
- Schlafzimmer (auf Wunsch mit Bettkasten inkl. Lattenroste gegen Ablöse)
- 2 Zimmer - als Kinder-Gäste oder Arbeitszimmer
- alle Zimmer sind getrennt begehbar, 2 begehbare kleine Schrankräume
- hell gefliestes Wannenbad mit Fenster, zwei Waschtische, WC extra
- eine Waschküche mit Anschluss für eigene Waschmaschine im Keller

- Fenster mit Rollläden
- Gesamtwohnfläche ca. 90 qm + 5 qm Balkon

Zubehör

- 2 zugeordnete Parkplätze in der Tiefgarage
- Kellerabteil
- Wasch- und Trockenraum vorhanden (mit Anschluss für eigene Waschmaschine)
- Fahrradraum im Haus

Infrastruktur und Umfeld

- der Stadtteil Elsbethen bietet eine hervorragende Infrastruktur
- die Wohnung hat eine verkehrsberuhigte Siedlungslage mit schönem Ausblick
- Radwege vor der Haustüre
- S-Bahn Haltestelle und Bushaltestelle nur 1 Gehminute entfernt
- ideal für Pendler die den Standortvorteil der Öffis auf der Achse "Salzburg-Elsbethen-Puch-Hallein-Golling" nützen wollen
- ein grünes und naturnahes Umfeld mit hohem Freizeitwert für Naturliebhaber (Glasenbachklamm, Eretrudisalm, Anifer Waldbad)

Wir freuen uns über Ihr Interesse und bitten um Ihr Verständnis, dass wir Anfragen, auf Grund der Sorgfalts- und Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur mit Angabe Ihres vollständigen Namen und der Telefonnummer bearbeiten können.

Ihr Ansprechpartner: Manfred Holzer, 0660/14 82 111

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 <750m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <250m
Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap