

## BERGBLICK MIT STIL: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Riedenburg



Wohn-/Essbereich mit Küche

**Objektnummer: 7230/696**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	82,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,62
<b>Gesamtmiete</b>	2.156,64 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.960,58 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,58 €
<b>USt.:</b>	196,06 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

optionale Tiefgarage: monatlich € 115,- zzgl. BK & USt.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







## Objektbeschreibung

**Wohnen mit Weitblick in beehrter Stadtlage:** Im beliebten Salzburger **Stadtteil Riedenburg** präsentiert sich diese **moderne 3-Zimmer-Wohnung** als ideale Kombination aus urbanem Lebensgefühl, **hochwertiger Ausstattung** und **beeindruckenden Ausblick** auf die **umliegende Bergwelt**. Die elegante Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss, eines im Jahr 2015 errichteten, sehr gepflegten Wohnhauses und ist bequem mit dem **Aufzug** (Lift) erreichbar. Die Nähe zur Salzburger Altstadt sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen diesen Standort im **Quartier Riedenburg** besonders attraktiv.

Die elegante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. **77 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Terrasse** mit ca. **8 m<sup>2</sup> und Balkon** mit ca. **3 m<sup>2</sup>** überzeugt durch ihre **helle und offen gestaltete Wohnatmosphäre**. Herzstück ist der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche (samt Geräten, inkl. Geschirrspüler), die sich **harmonisch** in das Raumkonzept einfügt. Die bodentiefen Fensterflächen sorgen für **reichlich Tageslicht** und schaffen gemeinsam mit den Parkettböden ein **freundliches Wohnambiente**. Von hier aus gelangt man auf die **sonnige Terrasse** mit herrlichem Ausblick auf die **umliegende Bergkulisse**. Die **beiden Zimmer bzw. Schlafräume** sind perfekt geschnitten und verfügen jeweils über ein **eigenes, modern ausgestattetes Badezimmer**. Während eines der Bäder mit Badewanne und Dusche ausgestattet ist, verfügt das zweite über Badewanne und WC. Ein **Waschmaschinen-Anschluss** befindet sich im Abstellraum, der neben dem Kellerabteil für ausreichend Stauraum sorgt.

*Raumaufteilung:* Vorraum, Abstellraum (mit WM-Anschluss), Gäste-WC, geräumiges Wohnzimmer mit offener Einbauküche/ Küchenzeile (eingerrichtet), 2 Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad (1 davon mit Badewanne und Dusche, 1 davon mit Badewanne und WC); sonnige Terrasse, Balkon, Kellerabteil

Ein **Kellerabteil (mit Stromanschluss)** ist der Wohnung fix zugeordnet. Es besteht auch die Möglichkeit, einen **Tiefgaragen-Stellplatz** für € 115,- netto zzgl. USt. und BK = Gesamt: € 198,10 zusätzlich anzumieten.

Die Beheizung der Wohnung sowie auch die Warmwasserbereitung erfolgen mittels **Zentralheizung – Fußbodenheizung** (Fernwärme), mit Direktverrechnung der Kosten mit dem Versorgungsunternehmen.

TV- und Internet-Anschluss (Salzburg AG) sind vorhanden.

Die Wohnung wird Auftrags des Vermieters bevorzugt an max. 3 Personen (berufstätig oder

studierend - entsprechende Nachweise erforderlich) vergeben, Nichtraucher (in der Wohnung), keine Haustierhaltung bevorzugt.

*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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

## **Verkehr**



Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <2.500m

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.