

## **Berg.blick 2.0 - Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Garten und Ausblick**



Ausblick\_Garten

**Objektnummer: 3855\_250**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Now**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5204 Straßwalchen
<b>Baujahr:</b>	ca. 2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.483,84 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.059,85 €
<b>Kaltmiete</b>	1.402,34 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

## Ihr Ansprechpartner



**Christiane Oelinger**

RE/MAX Now  
Hauptstraße 56  
5202 Neumarkt am Wallersee







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese moderne 4-Zimmer-Mietwohnung in Straßwalchen bei Salzburg bietet Ihnen auf ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Stil legen.

### Hard Facts

- Wohnfläche: ca. 87 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4 helle und großzügige Zimmer
- Garten: ca. 100 m<sup>2</sup> mit tollem Ausblick – ideal für entspannte Stunden im Freien
- Küche: Neuwertige Einbauküche mit modernen Geräten
- Wohnbereich: Offener Wohnbereich, der viel Licht und eine angenehme Atmosphäre bietet
- Baujahr: 2022 – die Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand

### Highlights

- Toller Ausblick auf die umliegende Natur
- Gartenfläche ideal für Familien oder Gartenliebhaber
- Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima

### Mietkonditionen:

- Mietbeginn: Ab 01.07.2025
- Mietzins: € 1.165,84
- Betriebskosten: € 318,-

### Lage

Straßwalchen ist eine Gemeinde im Bezirk Salzburg-Umgebung im Salzburger Land. Die Gemeinde Straßwalchen liegt im Salzburger Seenland an der Grenze zum Bundesland Oberösterreich. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 45 Quadratkilometer. In den 6 Katastralgemeinden von Straßwalchen leben knapp 7000 Einwohner.

Straßwalchen verfügt über drei Volksschulen sowie über eine ÖKO-Hauptschule. An der Südwand dieser Hauptschule befindet sich Salzburgs größte Sonnenkollektoranlage. Das alte Hauptschulgebäude wurde renoviert und seitdem befindet sich ein Oberstufenrealgymnasium darin.

Die herrlich idyllische Landschaft und der hohe Kultur- und Freizeitwert, aber auch die verkehrsgünstige Lage machen Straßwalchen zu einem Naherholungsgebiet mit überregionaler Bedeutung.

Straßwalchen bietet aber auch Spaß und Abwechslung im größten österreichischen Freizeit- und Familienpark dem Erlebnispark Straßwalchen. Der Reiterhof Burghauser und das Erlebnisbad Straßwalchen sind weitere Highlights im Freizeitangebot für die ganze Familie.

HINWEIS: Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Angaben  
gemäß ge  
setzlichem  
Erfordernis

:

Mi € 10zz  
et 59gl  
e ,8 10  
5 %  
U  
St.

Be€ 21zz  
tri 5 gl  
eb 10  
sk %  
os U  
te St.

n  
H € 67zz  
ei ,9 gl  
zk 2 20  
os %  
te U  
n i St.

nk  
l  
W  
ar  
m  
w  
as  
se  
r

U € 14  
m 1,  
sa 07  
tz  
st  
eu  
er

-----

-----

-----  
-----

-----  
G € 14  
es 83  
a ,8  
mt 4  
be  
tra  
g

-----  
-----  
-----  
-----

-----  
H 40  
ei .0  
zvk  
är W  
m h/(  
ebm<sup>2</sup>  
eda)  
arf  
:  
KI B  
as  
se  
H  
ei  
zw  
är  
m  
eb  
ed  
arf  
: