HALLWANG | EINFAMILIENHAUS ZUR MIETE

Objektnummer: 523/1183

Eine Immobilie von Realwert- Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5300 Hallwang
Baujahr:	1926
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	129,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Gesamtmiete	2.195,00 €
Kaltmiete (netto)	1.925,48 €
Kaltmiete	2.045,00 €
Betriebskosten:	119,52 €
Heizkosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

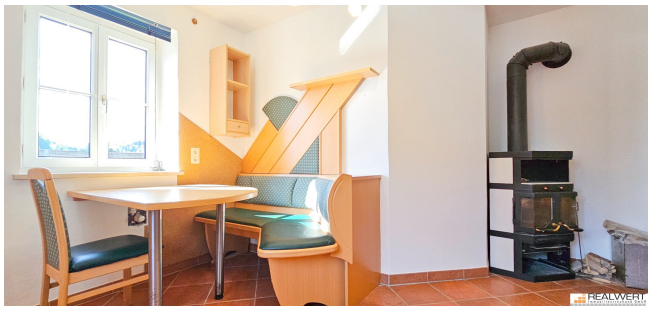
Ihr Ansprechpartner

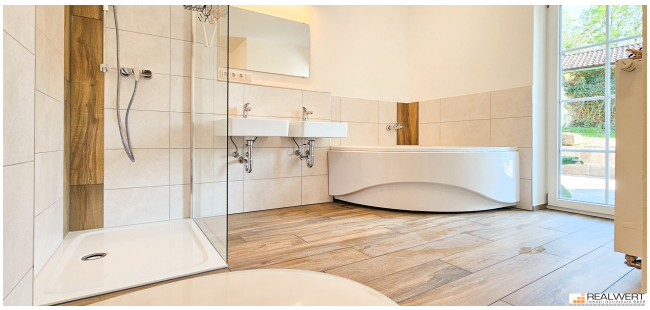
Thomas Lainer

Realwert- Immobilientreuhand GmbH
Dr.-Adolf-Altmann-Str. 17

REALWERT
Immobilientreuhand GmbH

REALWERT
Immobilientreuhand GmbH

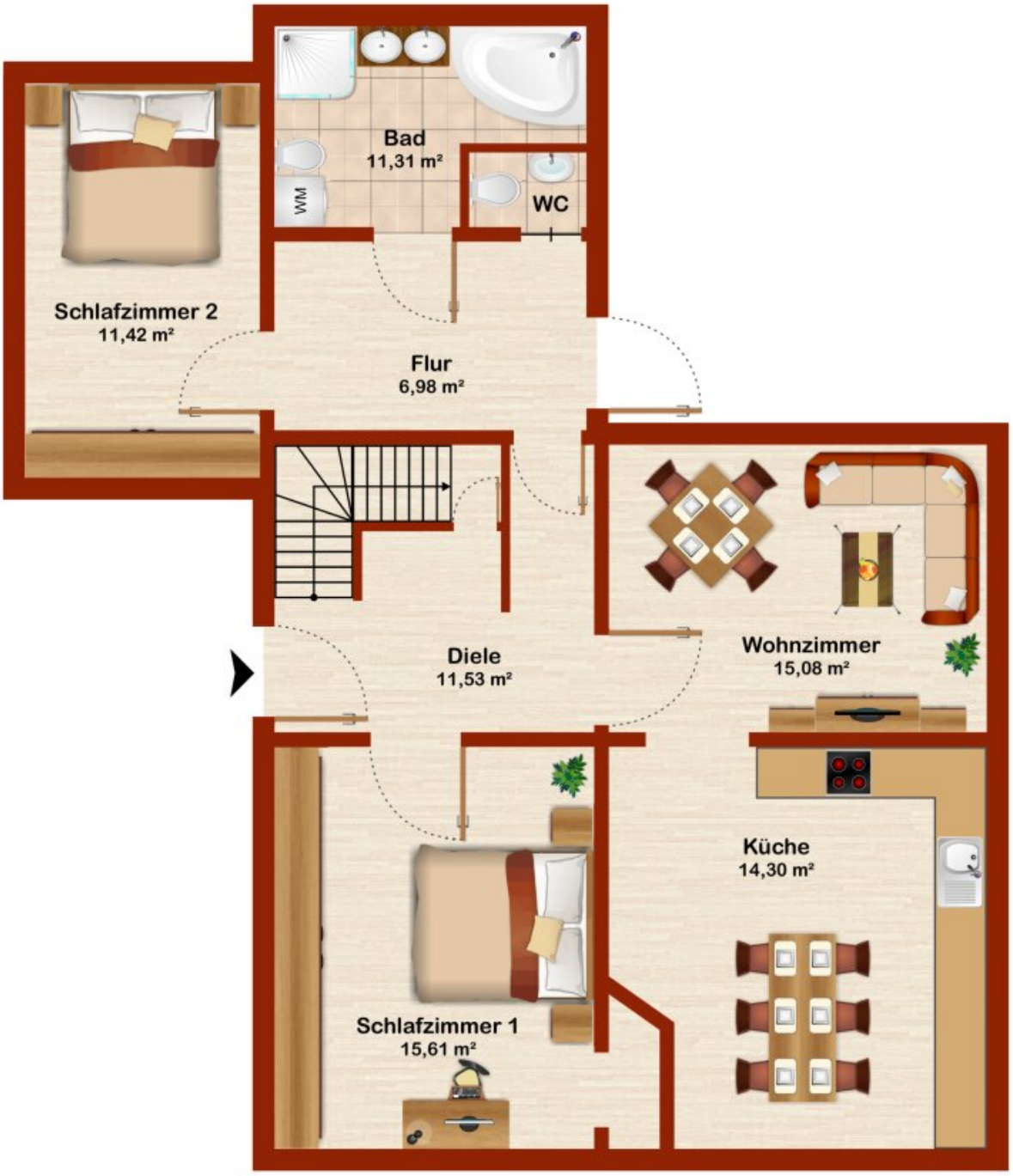




REALWERT
Immobilientreuhand GmbH

REALWERT
Immobilientreuhand GmbH

REALWERT



REALWERT
Immobilientreuhand GmbH

REALWERT
Immobilientreuhand GmbH

769/4
2a
769/3
4
769/10
769/2
772/4
772/1
2
763
770/2
10
762
761/1
761/3
REALWERT
Immobilientreuhand GmbH

Objektbeschreibung

HOME SWEET HOME

EINFAMILIENHAUS MIT SONNIGEM GARTEN | HALLWANG

Lage
Das Haus liegt am Mühltalweg in Hallwang, ca. 2 km nordöstlich der Stadtgrenze Salzburgs. Die Bushaltestelle „Hallwang Mühltalweg“ (Linien 120/155) und der Bahnhof **Hallwang?Elixhausen** liegen ca. 600m entfernt und sind fußläufig in weniger als 10 Minuten erreichbar. Bis zum Salzburger Altstadtzentrum (Residenzplatz) sind es ca. 8 km. Der Autobahnanschluss **Salzburg?Nord / A1** ist ca. 6 km, der Flughafen **W. A. Mozart** ca. 10 km entfernt. Das Gemeindezentrum von Hallwang, mit **Volksschule** und **Kindergarten,** erreichen Sie in ca. 1,5 km Entfernung. Die Lage bietet Grünblick und nur geringe Lärmbelastung.

Wohnhaus – Allgemein
Das ca. 1926 errichtete Einfamilienhaus wurde 2025 umfassend modernisiert, ist voll erschlossen und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Beheizung und Warmwasser erfolgen über eine zentrale Pellets?Anlage über Wandradiatoren, teilweise auch über Fußboden-heizung. Zusätzlich steht ein Kamin im Küchenbereich zur Verfügung. Das Badezimmer im Erdgeschoß, sowie das Gäste WC wurde komplett neu gestaltet und verfügen über eine walk-in Dusche, ein Doppelwaschbecken, sowie eine geräumige Eckbadewanne. Außenwände in Massiv?Ziegelbauweise, Krüppelwalmdach; Fenster mit Doppel?/Mehrfachverglasung. Ein Energieausweis ist beauftragt, Werte werden nachgereicht.

Wohnung / Haus
Die Wohnfläche beträgt ca. 129 m2 und verteilt sich auf sechs Zimmer; die Raumaufteilung ist teilweise zentral begehbar. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn? / Essbereich mit Einbauküche und Kamin, ein Gäste?WC sowie zwei (Schlaf)Zimmer. Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafzimmer. Ein großer Dachboden sowie ein Kellerraum sind zusätzlich vorhanden.

Garten

Der Garten vor dem Haus und die neben dem Eingang gelegene Terrasse gehören zum Mietgegenstand. Rund um das Haus erstreckt sich eine große Grünfläche. Nach Abspreche mit dem Vermieter kann diese Grünfläche teilweise ebenfalls dazu gemietet werden. Neben dem Objekt gibt es einen kleinen Schuppen für Gartengeräte. Das Halten von Haustiere ist mit Vorweis einer entsprechenden Haftpflichtversicherung ausdrücklich erlaubt.

Parken
Auf dem Grundstück stehen drei Carport? bzw. Freistellplätze zur Verfügung; sie sind in der Miete enthalten.

Mietkonditionen
Die monatliche Gesamtbelastung inkl. Betriebs- und Heizkostenakonto beträgt derzeit **EUR 2.195,00**. Die Kaution beträgt drei Brutto?Monatsmieten. Der Mietvertrag ist auf fünf Jahre befristet möglich. Ein Bezug kann ab 01.09.2025 erfolgen. Für den Mieter fällt keine Provision an (Erstauftraggeberprinzip).

Fazit

- ruhige Grünlage mit schneller Anbindung nach Salzburg
- modernisiertes Einfamilienhaus mit ca. 129 m2 Wohnfläche und Kamin
- Pellets?Zentralheizung mit teilweiser Fußbodenheizung; drei Stellplätze inklusive
- befristete Miete, Gesamtbelastung derzeit EUR 2.195,00 (fiktive Heizkosten von EUR 150,00 / Pelletsheizung)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

Apotheke <2.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap