

## Stadtnahes Wohnhaus in Top-Lage in Maxglan



**Objektnummer: 504/2343**

**Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1933
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	191,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,72
<b>Gesamtmiete</b>	4.345,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.950,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.950,00 €
<b>USt.:</b>	395,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Diana Aleksic**

Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH  
Innsbrucker Bundesstraße 67  
5020 Salzburg

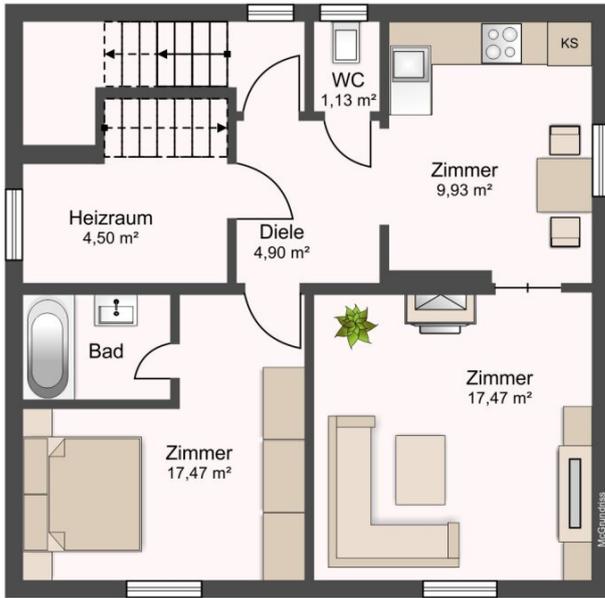
T +43 662 825596  
H +43 664 2020132

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

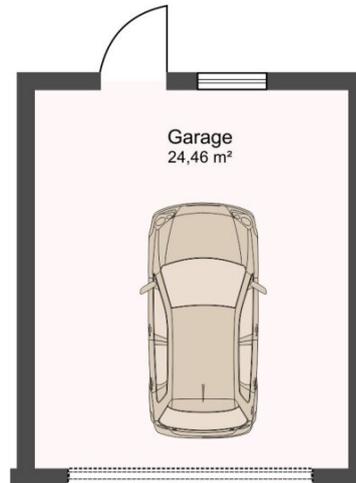
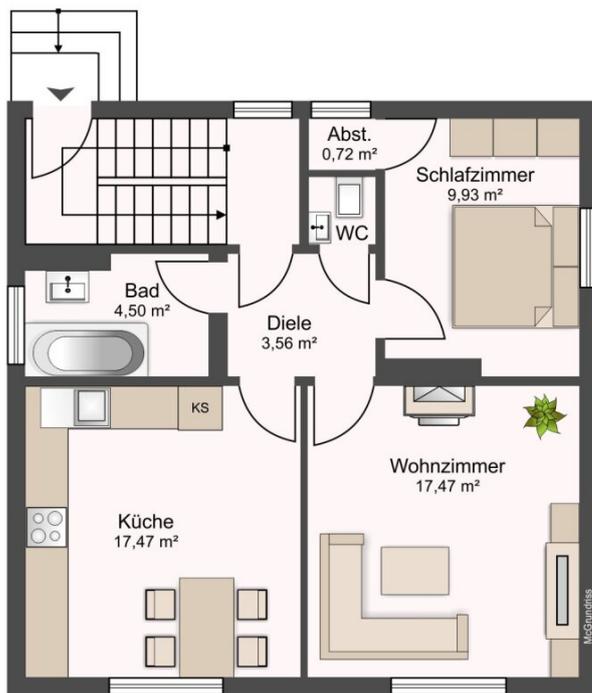




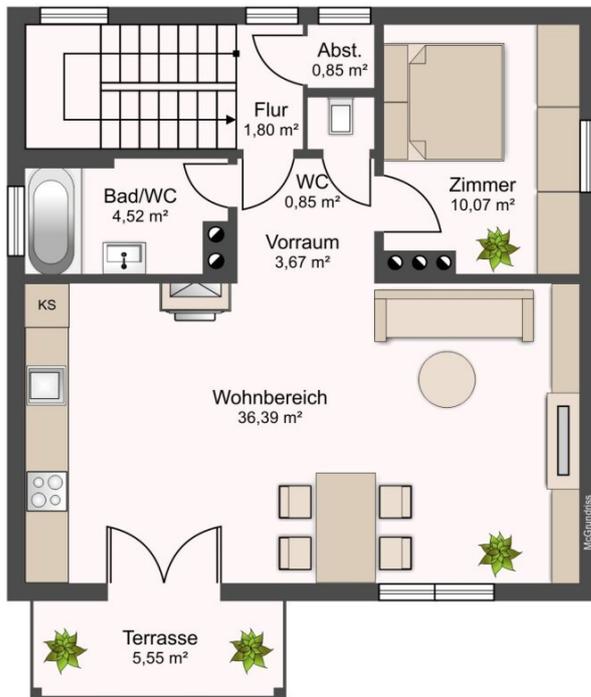




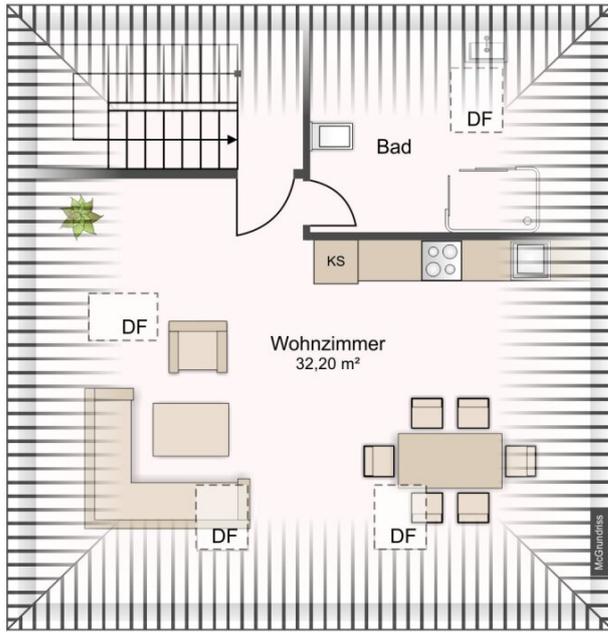
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

Dieses umfassend sanierte Wohnhaus bietet eine seltene Gelegenheit, ein ganzes Gebäude mit vier separaten Wohneinheiten in attraktiver Stadtlage anzumieten. Ideal für größere Familien, Generationenwohnen oder ein gemeinschaftliches Wohnkonzept.

Das Haus wurde laufend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand:

- Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung
- Klimaanlage in den Einheiten sorgt für zusätzlichen Komfort
- Modernisierte Elektrik und hochwertige Kunststofffenster mit 2- bis 3-facher Verglasung, teils mit Rollläden und Sonnenschutz
- Die sanierte Fassade und das erneuerte Dach verleihen dem Haus nicht nur eine ansprechende Optik, sondern verbessern auch die Energieeffizienz
- Nachträglich errichtete Balkone erweitern den Wohnraum und laden zum Verweilen ein

Ein besonderes Highlight ist der gepflegte Garten – eine grüne Oase mitten in der Stadt. Ob zum Entspannen, für gesellige Grillabende oder als Spielfläche für Kinder – hier findet jeder seinen Platz. Ergänzt wird das Angebot durch eine praktische Garage, die als Abstellfläche oder für ein Fahrzeug genutzt werden kann.

**Die vier Wohneinheiten werden ausschließlich im Gesamten vermietet**, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – vom Wohnen mit mehreren Generationen bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich dieses vielseitige Wohnhaus in einer der begehrtesten Lagen der Stadt!

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen, auf Grund der Sorgfalts- und Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur mit Angabe der Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **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 <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap