

## **2,5-Zimmer-Wohnung mit Gartenbenutzung in Maxglan**



**Objektnummer: 504/2345**

**Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1933
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	50,78 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,72
<b>Gesamtmiete</b>	990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	990,00 €
<b>Kaltmiete</b>	990,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Diana Aleksic**

Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH  
Innsbrucker Bundesstraße 67  
5020 Salzburg

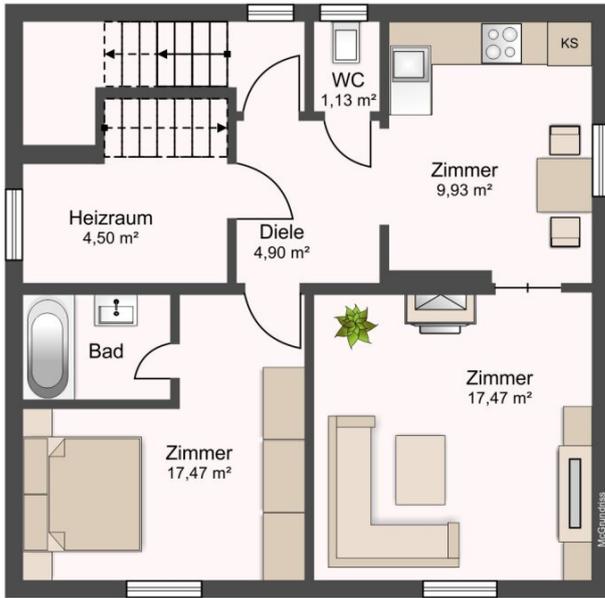
T +43 662 825596  
H +43 664 2020132

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









Untergeschoss

## Objektbeschreibung

In einem gepflegten Wohnhaus mit nur vier Einheiten steht ab sofort eine charmante 2,5-Zimmer-Wohnung im Souterrain zur Vermietung. Die rund **50,78 m<sup>2</sup> große Wohnung** überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung**, **Gartenmitbenutzung** sowie eine **Pauschalmiete**, in der sämtliche Nebenkosten bereits enthalten sind.

### Raumaufteilung & Ausstattung:

- ca. 50,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2,5 Zimmer
- Möblierte Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Ruhige Lage im Souterrain
- Garten zur Mitbenutzung

### Weitere Informationen:

- **Pauschalmiete: € 990,-/Monat**  
*inkl. Betriebskosten, Heizung und Strom*
- **Kaution: 3 Bruttomonatsmieten**
- **Mietdauer: 3 Jahre**
- **Verfügbar: ab sofort**
- **Optional: Garage für € 130,- (brutto)**

### Sonstiges:

Im Haus befinden sich insgesamt vier Wohneinheiten. Es gibt **keine Hausbetreuung** – die Reinigung des Stiegenhauses sowie Rasenpflege und Schneeräumung werden gemeinschaftlich von den Mietern übernommen.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die eine ruhige, zentrale Lage mit Gemeinschaftsgarten schätzen und Wert auf transparente Fixkosten legen.

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