

## **Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Salzburg-Aigen**



**Objektnummer: 504/2351**

**Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5026 Salzburg
<b>Wohnfläche:</b>	52,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,89
<b>Gesamtmiete</b>	954,93 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	653,96 €
<b>Kaltmiete</b>	792,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,32 €
<b>Heizkosten:</b>	70,73 €
<b>USt.:</b>	91,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

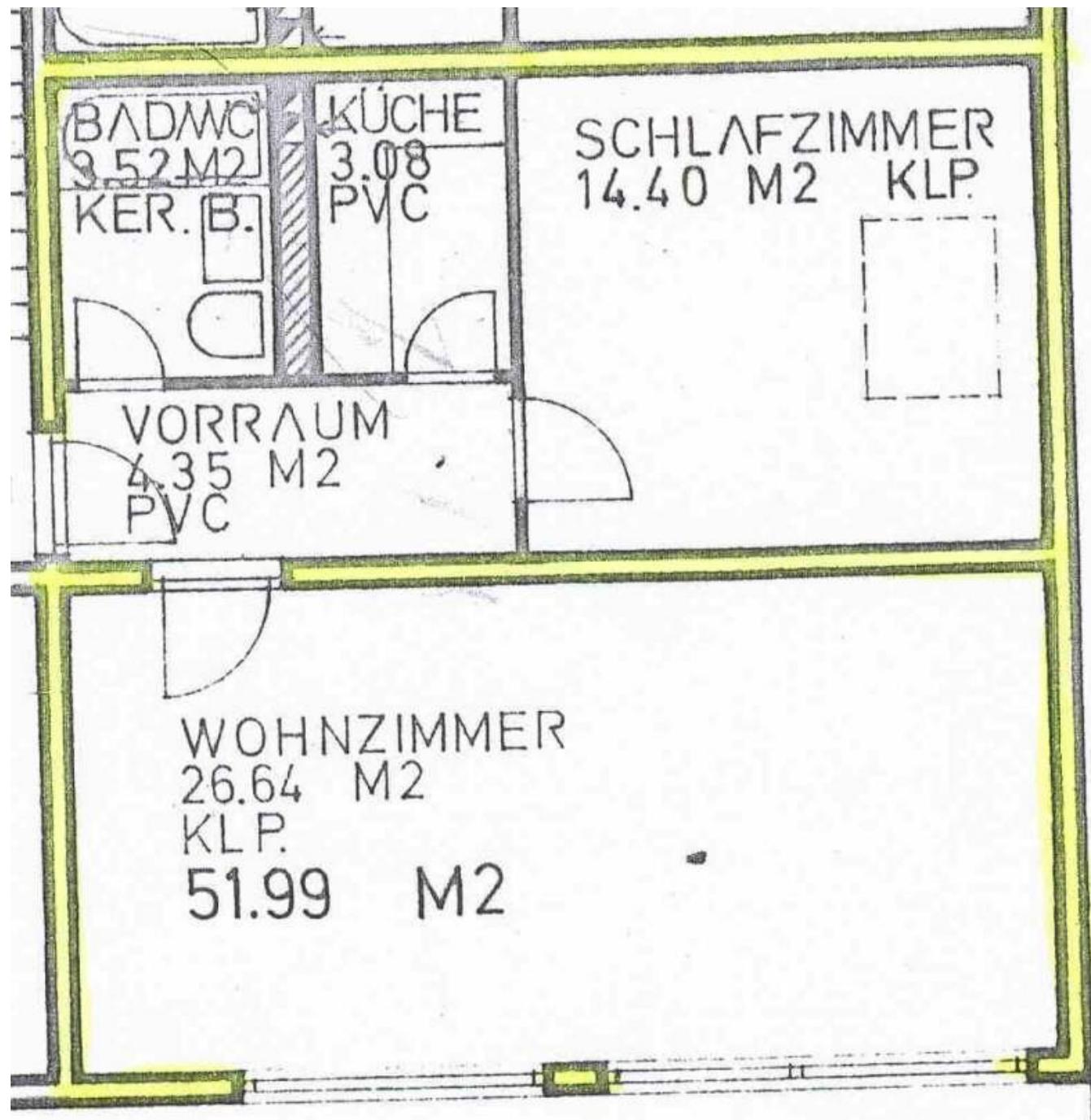
### Diana Aleksic

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.





# **Objektbeschreibung**

## **Wohnhaus / Wohnung:**

Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnanlage im Salzburger Stadtteil Aigen. Die Wohnung ist im Obergeschoss (2. OG ohne Lift) gelegen und umfasst ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Große Fensterflächen und lichtdurchflutete Räume sorgen für ein angenehmes Raumklima. Weiters ist die Wohnung mit Parkettböden und einer Einbauküche inklusive E-Geräten ausgestattet. Das Badezimmer bietet mit Badewanne, Waschbecken sowie großformatigen Fliesen eine moderne Optik. Neben einem, der Wohnung zugeteiltem Kellerabteil, sind noch diverse Allgemeinräume wie beispielsweise ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum vorhanden. Parkmöglichkeiten findet man vor dem Haus.

## **Raumaufteilung:**

Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer/WC

## **Mietbeginn / Mietdauer:**

Die Wohnung ist ab sofort bezugsbereit. Der Mietvertrag wird befristet abgeschlossen, die Mietdauer beträgt 5 Jahre.

Alle Angaben und Informationen ohne Gewähr.

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap