

Exposé

Erdgeschosswohnung in Salzburg/Liefering

"Gartenliebhaber" aufgepasst



Objekt-Nr. OM-411442

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

5020 Salzburg/Liefering
Salzburg
Österreich

Baujahr	2013	Mietsicherheit	4.500 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	10.01.2026
Wohnfläche	52,00 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	68,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	198 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	26 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	224 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese attraktive helle und schöne 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss einer modernen Wohnanlage (Baujahr 2013) mit nur 11 Einheiten in einer beliebten Wohngegend in Salzburg.

Die Wohnung bietet auf 52 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, das perfekt für Singles, Paare wie auch für Senioren geeignet ist.

Die äußerst großzügige sonnige Terrasse (24 m²) und der große 138 m² angelegte Eigengarten mit Gerätehäuschen laden zum Entspannen, Grillen und Genießen ein.

Für genügend Stauraum sorgt das zugehörige Kellerabteil.

Ihr Fahrzeug findet am eigenen TG-Parkplatz seinen Platz und für Besucher sind auch ausreichend Parkplätze vorhanden.

Für Fahrräder ist ebenfalls gesichert ausreichend Platz vorhanden.

Wichtig für uns ist, dass unser zukünftiger Mieter einen Bezug zur Aufrechterhaltung und Pflege des Gartens und der Pflanzen hat, deshalb bevorzugt eine Person die ehrliches Interesse dazu hat!

Ausstattung

Modernster Standard, energieeffizient, Fussbodenheizung,ausgemalt.

Moderne Einbauküche voll eingerichtet mit allen Elektrogeräten, inkl Geschirrspüler.

Bad mit Waschmaschine.

Außenbereich: 138 m² Eigengarten, schöne, vielfältige Bepflanzung, 24 m² Terrasse, bewilligten Gerätehäuschen und Gartengeräte.

Barrierefreier Zugang: Erdgeschosswohnung mit Lift bis in den Keller

Sonnenschutz, verstellbare Rollos, Fliegengitter zum Wohnzimmer.

Tiefgaragenstellplatz ist in der Miete inkludiert!

Kellerabteil: für zusätzlichen Stauraum

Sofa im Wohnzimmer kann mit der Übernahme mit inkludiert bleiben.

Bett und Seiten Tische sind nicht Teil der Miete.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Perfekte Balance zwischen urbanem Leben und natürlicher Umgebung.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und gefragten Gegend in Salzburg. Jedoch, die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bank, Post, öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzen Weg erreichbar (S-Bahn, Bus -eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum, andere Stadtteile und Freilassing)

Der nahegelegene Flusslauf der Saalach bietet ideale Bedingungen für Spaziergänge, Sport und Erholung.

Diese charmante Erdgeschosswohnung befindet sich in einer der begehrten Wohngegenden von Salzburg.

Diese Lage vereint städtischen Komfort mit naturnaher Erholung und eignet sich ideal für Menschen, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1.105,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



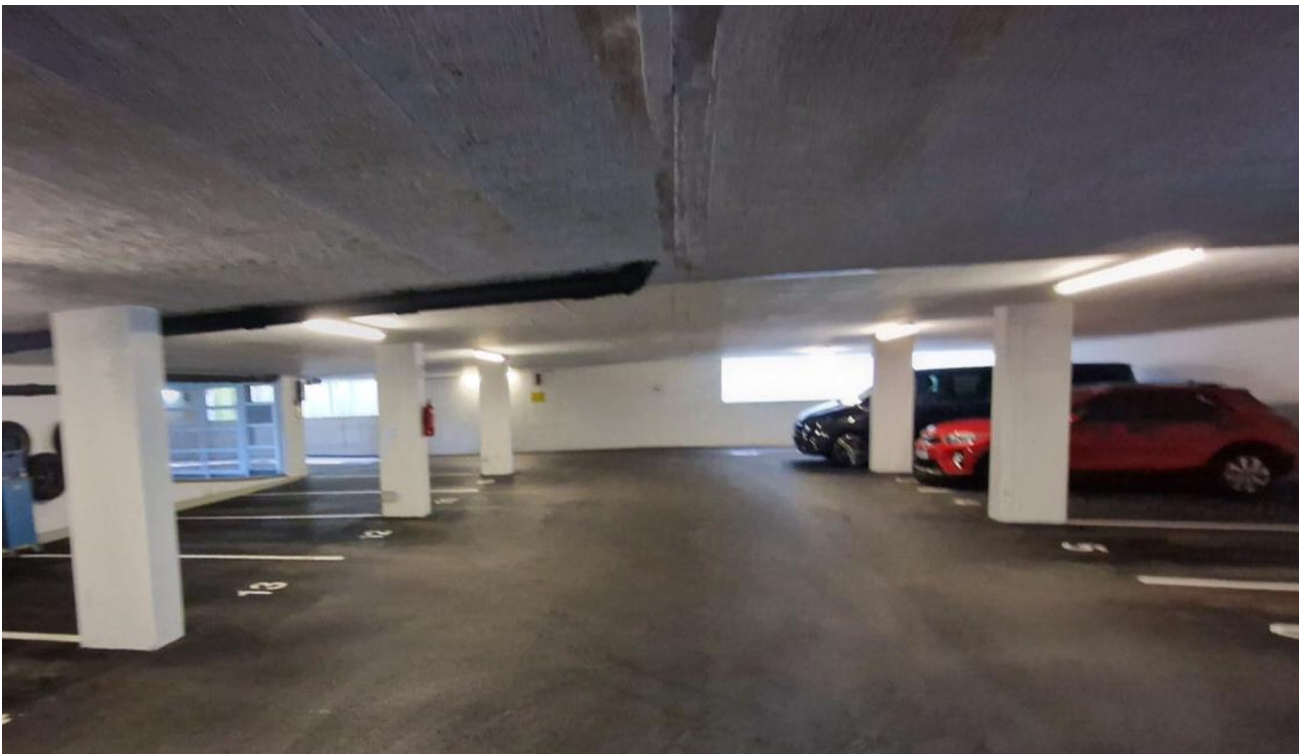
Exposé - Galerie



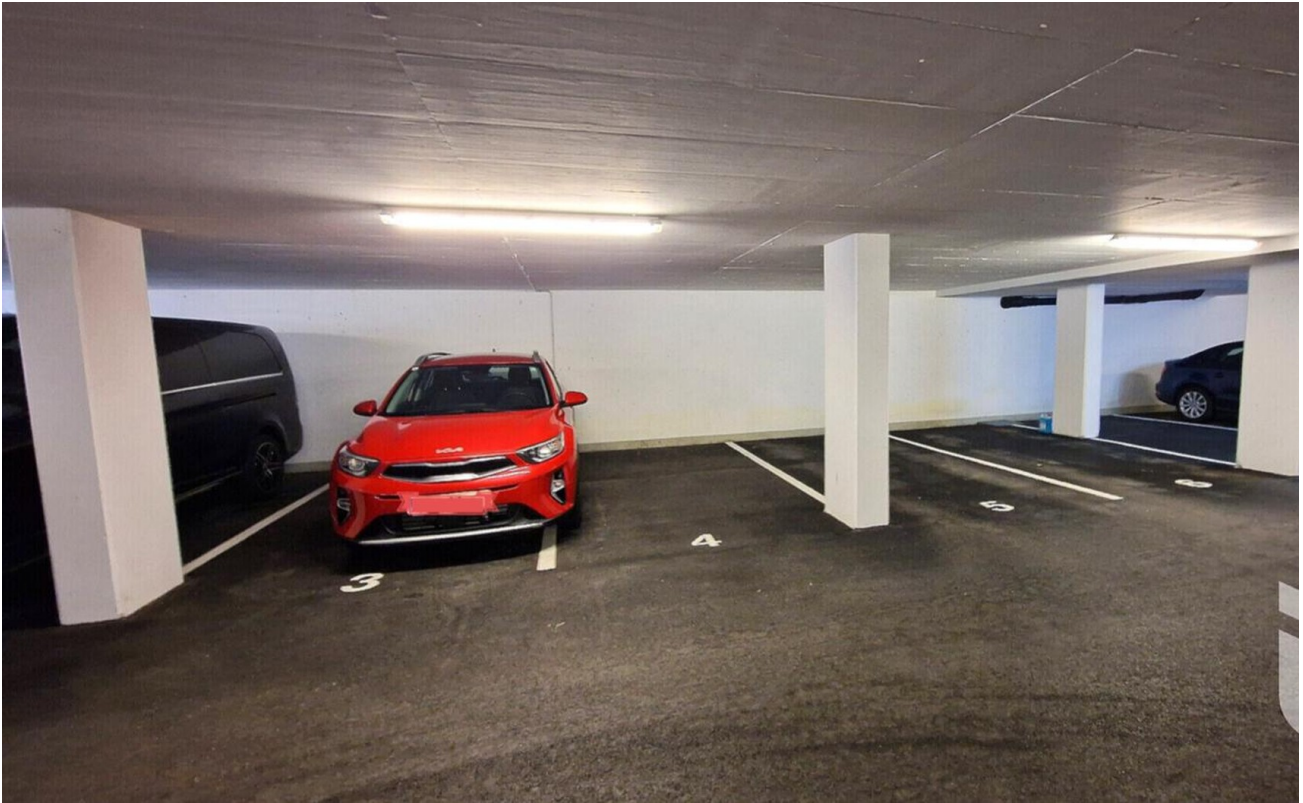
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



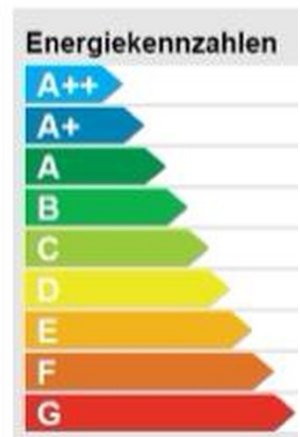
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Energieskala

Baujahr	2013
Zustand	Neuwertig
Energieausweis gültig bis	26.04.2033
HWB	29 kWh/(m²a)
Klasse HWB	A+
fGEE	0,63
Klasse fGEE	B



Exposé - Grundrisse

