

Exposé

Erdgeschosswohnung in Neumarkt am Wallersee

1-2 Zimmerwohnung Singl/Pärchen 32m²



Objekt-Nr. OM-416384

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **435 € + NK**

Ansprechpartner:
Helmut Kalleitner

Sparkassenstraße 12 Tür 2
5202 Neumarkt am Wallersee
Salzburg
Österreich

Baujahr	1975	Mietsicherheit	2.200 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.02.2026
Wohnfläche	32,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	30,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	60 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	200 €	Heizung	Sonstiges
Summe Nebenkosten	260 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ca. 32m² große Pärchen/Single Wohnung liegt mitten im Zentrum vom Naherholungsgebiet der Stadtgemeinde Neumarkt > a.W. Nähe Salzkammergut

Sehr ruhige, von sehr wenig Autos befahrene Lage.

Idealer Ausgangspunkt zum Wandern, Radfahren, Laufen, Schwimmen, Langlaufen u.v.m., durch die sehr gute Lage, mitten im Ort und in der Natur des Salzkammergutes.

Alle wichtigen Geschäfte sind direkt innerhalb 3-5 Minuten zu Fuß erreichbar

Bushaltestelle ist in 3 Minuten zu Fuß erreichbar.

Zughaltestelle ist in 12 Minuten zu Fuß zu erreichen

Mit sehr guter öffentlicher Anbindung!

Wallersee und das Strandbad Neumarkt sind in 20 Minuten zu Fuß oder 5 Minuten mit Auto erreichbar.

Der Golfplatz Altentann ist in 10 Minuten.

Die Stadt Salzburg in 25 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Seniorenheim in 1 Minute zu Fuß

Kirche (Friedhof) und Volksschule 3-5 Minuten zu Fuß

Krabbelstube, Kindergarten Neumarkt und Sighartstein,

Hauptschule, Hak, Has, Hlw, Nms, in ca. 10 Minuten zu Fuß

Die Klein-Wohnung liegt in einer ruhigen Parallel-Straße zur Hauptrasse verlaufenden Straße, in einem Untergeschoss mit 2 Fenstern (Richtung Süd), und ist mit seinem Südlich gelegenen, mit Glas überdachten eigenen Eingang, der an den Garten grenzt, gelegen.

Ausstattung:

Innen ist die Wohnung mit einer Küche (Geschirrspüler, Ceranfeld, Backrohr, Spüle, Gefrierkombination) ausgestattet. Dazu ein Abstellraum mit 2m² und einer neu (2021) installierten Badewannen-Kombi mit Duschfunktion. Dazu noch eine Lüftung im Bad (Ventilator nach außen) und Handtuchtrockner im Bad

Geheizt wird mit angenehmen Infrarotpaneelen zusätzlich gibt es im Küchen und Wohnraum noch eine Bodenheizung Elektrisch.

Die Wohnung ist in unserem neu renovierten Zuhause, ein Einfamilienhaus, errichtet worden. 03.2015 Erstbezug.

Fenster und Fassade Neu 2017. Bad-Dusche und WZ-Boden Saniert 2021.

Sie ist wie unser gesamtes Haus mit Infrarot Paneelen und elektrischer Infrarot-Fußbodenheizung ausgestattet.

Wir sind derzeit eine 4-Köpfige Familie mit 2 Kindern 19 und 12 Jahre alt (2025).

Gartenbenutzung (ist aber derzeit noch nicht gestaltet/gerichtet) ist nach Absprache möglich.

Wird aber voraussichtlich in den nächsten 2-3 Jahren gestaltet werden.

Bruttomietpreis ca. : € 695.-

Nettomietpreis: € 435.-

Betriebskosten: ca. € 260.-

Davon: Inkludierte Stromkosten + Heizstrom ca. € 200.-

Die Kaution beträgt € 2200.-

Das soll heißen die Kompletten Kosten / Monat Strom Wasser Müll werden abhängig vom Stromverbrauch, Heizung und allgemein, ca. € 695.- betragen! (Berechnet nach einer Alleinerzieherin mit Kleinkind!)

Davon ausgenommen: Telefon, Internet oder Fernsehen!

Das Wasser und der Strom wird mittels Subzähler und extra Wasseruhr abgelesen, dem muss im Mietvertrag zugestimmt werden (Dadurch erspart man sich die Zählermiete usw. vom Stromanbieter bzw. Wassergenossenschaft (wird aufgeteilt).

Ansonsten müsste man die Preise Pauschal ansetzen und dementsprechend höher, da der Verbrauch von Strom und Stromheizung individuell ist:

Die Wohnung ist mit einer neuen, sehr angenehmen Infrarot Heizung ausgestattet und hat zusätzlich in allen Räumen Bodenheizung.

www.kalleitner.jimdofree.com/eg-wohnung-neumarkt-a-w/

Ausstattung

Neuwertig alles zwischen 5 und 8 Jahre alt

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Genaueres in meiner Beschreibung und auf:

<https://kalleitner.jimdofree.com/wohnung-neumarkt-a-w/>

Lage

Zentral

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und WC

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Blick Wohnschlafzimm

Exposé - Galerie



Blick vom Bad



WC

Exposé - Grundrisse

