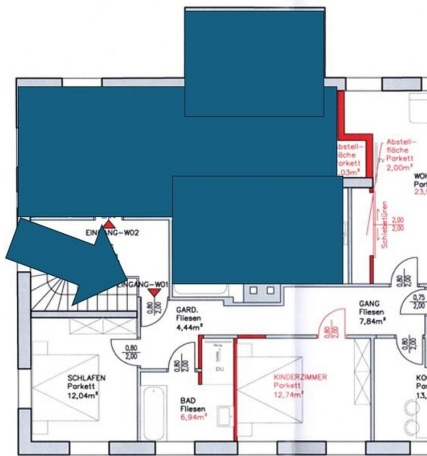


Exposé

Wohnung in Plain

Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit toller Stadtsicht !

Wohnfläche - OG	W 01
Gard.	4,44 m²
Schlafen	12,04 m²
Bad	6,94 m²
Kinderzimmer	12,74 m²
Gang	7,84 m²
Küche	13,06 m²
WC	1,18 m²
Wohn-/ Esszimmer	23,94 m²
Gesamt WNF	82,18 m²



Objekt-Nr. OM-439004

Wohnung

Vermietung: **1.485 € + NK**

Ansprechpartner:
Philipp Radlinger

Plainbergweg 45
5101 Plain
Salzburg
Österreich

Baujahr	2020	Mietsicherheit	4.000 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	82,00 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	82,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Stellplätze	2
Heizkosten	180 €	Heizung	Sonstiges
Summe Nebenkosten	255 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sanierte 3-Zimmer-Wohnung (82 m²) mit Gartenmitbenutzung:

(Befristung: 3 Jahre)

Sie suchen ein modernes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und Wohlfühlfaktor? Diese charmante, 2020 generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung sucht ab sofort eine/n neue/n Mieter/ in. Die Vermietung erfolgt provisionsfrei direkt von Privat.

Die Highlights auf einen Blick:

Wohnfläche: Großzügige 82 m², ideal aufgeteilt.

Ausstattung: Edle Eichen-Parkettböden in den Wohnräumen; moderne Fliesen in Küche, Bad, WC und Flur.

Küche: Hochwertige Einbauküche der Marke Miele – perfekt für Hobbyköche.

Badezimmer: Schlichtes, modernes Design mit effizientem Durchlauferhitzer für eine schnelle Warmwasseraufbereitung.

Heizung: Moderne Elektroheizung. Besonderes Extra: Drei hochwertige Infrarotheizungen stehen zur Selbstmontage für Sie bereit um eine noch schönere und sparsamere Wohlfühlwärme zu generieren! Des Weiteren sind die Wände an der Nordseite der Wohnung hochwertig mit Redstone-Klima-Isolierplatten aufgewertet und das schon die Heizkosten.

Außenbereich: Mitbenutzung des wunderschönen, gepflegten Gartens inklusive.

Parken: 1 Stellplatz ist bereits in der Kaltmiete als Zubehör. Bei zwei benötigten Parkplätzen gibt es den Luxus, dass einer davon ein Garagenparkplatz ist. Es würde für den 2. Stellplatz monatlich 40 Euro brutto mehr sein.

Transparente Kostenaufstellung:

Wir legen Wert auf eine klare Kostenstruktur ohne versteckte Gebühren (keine Hausverwaltungskosten, da Eigenverwaltung durch den Vermieter):

Nettokaltmiete: 1.350,00 € (Darin enthalten ist 1 PKW-Parkplatz im Freien)

Umsatzsteuer auf Vermietung (10%): 135,00 €

Betriebskosten (Akonto): 75,00 € (inkl. Steuern, jährliche Abrechnung)

Heiz- & Warmwasserkosten: ca. 180,00 € (Schätzung nach Energieausweis und Erfahrungen vergangener Mieter, Heizstrom und Strom für Warmwasser wird direkt mit dem Stromanbieter verrechnet)

Monatliche Bruttomiete an den Vermieter: 1.740,00 € (exkl. Haushaltsstrom)

Ihr direkter Draht zu uns:

Die Wohnung kann nach Absprache gerne besichtigt werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ansprechpartner: Herr Radlinger

Ausstattung

Details zur Vermietung & Besichtigung

Gerne besprechen wir alle Details zur Preisgestaltung und den Mietkonditionen in einem persönlichen Gespräch im Rahmen einer Besichtigung. Da es sich um eine Privatvermietung zur Eigennutzung handelt, liegt uns ein harmonisches Miteinander besonders am Herzen – „menschlich muss es einfach passen“.

Bitte beachten Sie folgende Rahmenbedingungen für dieses gepflegte Objekt:

Wohlfühlatmosphäre: Die Wohnung wird als Nichtraucher-Wohnung geführt.

Tierhaltung: Um den Standard der Wohnung zu erhalten, sind Haustiere nicht erwünscht.

Bei Katzen können wir eine Ausnahme machen!

Ihr Vorteil: Die Hausverwaltung wird vom Vermieter persönlich und engagiert übernommen. Dadurch entstehen für Sie keinerlei Kosten für eine externe Hausverwaltung. Der Vermieter bringt auch die Extraportion Expertise was das Heimwerken betrifft mit und berät Sie gerne.

Energieausweis/Heizung

HWB (kWh/m²/Jahr): 68

HWB Energieklasse: B/C

fGEE: 1,85

Heizung: Elektroheizung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche

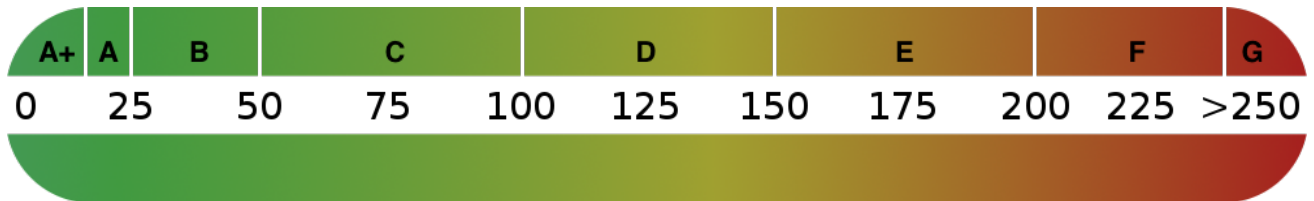
Lage

Logenplatz über den Dächern von Salzburg – Wohnen, wo andere Kraft tanken.

In einer der begehrtesten Lagen von Bergheim, direkt auf dem geschichtsträchtigen Plainberg und in unmittelbarer Nachbarschaft zur prachtvollen Basilika Maria Plain, erwartet Sie dieses Juwel. Die Lage ist schlichtweg einzigartig: Während Ihnen die Natur direkt zu Füßen liegt, genießen Sie einen unbezahlbaren Panoramablick auf die Mozartstadt Salzburg und die majestätische Kulisse der Alpen. Hier verschmelzen absolute Ruhe, sportliche Freiheit und ein urbaner Weitblick zu einem Wohnerlebnis der Extraklasse.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	68,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



WC

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Abstellraum/Wohnzimmer



Abstellraum/Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Keller/Abstellraum



Ausblick

Exposé - Galerie



Ausblick



Garten

Exposé - Galerie



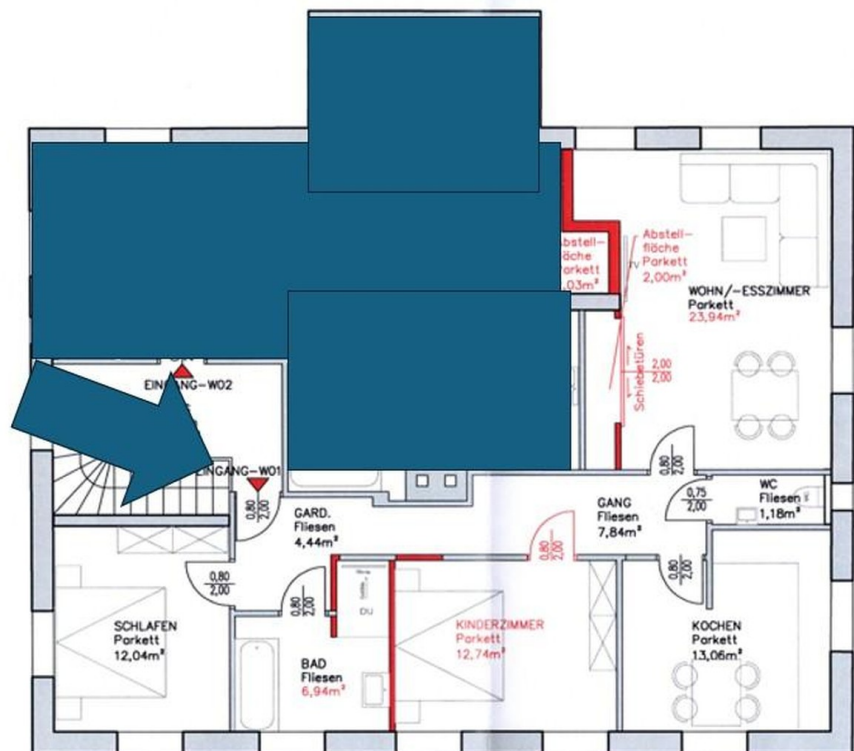
Garten



Garten

Exposé - Grundrisse

Wohnfläche - OG	W 01
Gard.	4,44 m²
Schlafen	12,04 m²
Bad	6,94 m²
Kinderzimmer	12,74 m²
Gang	7,84 m²
Küche	13,06 m²
WC	1,18 m²
Wohn/- Esszimmer	23,94 m²
Gesamt WNF	82,18 m²



Grundrissplan