

# VERMIETET - Wohnen und Arbeiten in toller Lage Himmelreich/Salzburg!

Objektnummer: 5071



## Objektbeschreibung:

Wohnen und Arbeiten mit Garten, Erstbezug, absolute Ruhelage in Himmelreich!  
Wals-Himmelreich ist heiß begehrt, es liegt im Grünen und doch am Puls der Stadt. Hier entstand dieses moderne Wohnhaus mit Garten- oder Balkonterrassen-Wohnungen, barrierefrei mit Lift und je 2 PKW-Abstellplätze pro Wohnung.

Dieses Top-Kombiangebot mit ca. 117m<sup>2</sup> Wnfl. bietet jedem Homeworkers den richtigen Rahmen Arbeit und Parteiverkehr zu nutzen. In einem modernen Neubau wurde 2019 errichtet. Bereits in der Bauphase hat man die ideale Raumeinteilung für eine kombinierte Nutzung geschaffen. Ein echtes Highlight wie folgt adaptiert.

- Wohnen im EG mit eigenem Garten
- großen Wohnzimmer 34m<sup>2</sup> und integrierter Küche
- geräumigen Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Fenster, WM-Anschluss
- separates WC
- Arbeitsräume im UG (sehr geräumig)  
erreichbar durch den Hausflur mit eigenem Eingang oder über die Wendeltreppe in der Wohnung.
- großer Vorraum
- 2 Abstellräume
- 2 Büroräume
- eigens Badezimmer
- separates WC

Eckdaten:

- Betriebskosten günstig durch ökologische Bauweise / Energieausweis – HWB 21
- Hochwertiger Holzboden
- Fußbodenheizung
- Offene Küche
- Große Terrasse mit Garten
- Geräumiger Abstellraum/Speisekammer
- Radio im Badezimmer
- Wohnraumbelüftung
- Video-Gegensprechanlage
- Fix zugeteiltes Kellerabteil
- 2 Stellplätze
- Allgemeiner Fahrradraum
- Lift

Bestens geeignet für Therapeuten, Makler, Kleinunternehmer, Homeworker,.....!

Lassen Sie sich nicht Zeit, diese Wohnung ist ein Schnäppchen! Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin mit Frau Unterrainer - Tel: 0664-92 777 62

Wir müssen darauf hinweisen, dass die vorliegenden Daten im Vertrauen auf ihre Richtigkeit vom Verkäufer übernommen wurden und können für die vorliegenden Angaben keine Haftung übernehmen. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Wohnnutzfläche:	ca. 117m <sup>2</sup> auf zwei Ebenen
Miete inkl. BK und 2 KFZ-Plätze:	VERMIETET



Bei Kauf einer Liegenschaft entstehen Nebenkosten vom Kaufpreis, wie Grunderwerbsteuer 3,5%, Grundbuchseintragungsgebühr 1,1%, Vertragserrichtungskosten usw. sowie Vermittlungsprovisionen von 3% zzgl. Mwst.. Für die angeführten Daten wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Immobilienmakler sind auf grund ihrer Tätigkeit Doppelmakler.

**CALVIN IMMOBILIEN GMBH**

Kulstrunkstraße 9  
5020 Salzburg

Telefon: +43 (0) 662 / 64 88 66  
E-Mail: [office@calvin-immo.com](mailto:office@calvin-immo.com)  
Internet: [www.calvin-immo.com](http://www.calvin-immo.com)

Geschäftsführung: Christine Unterrainer  
Mobil: +43 (0) 664 / 92 777 62  
UID-Nummer: ATU61557700  
Firmenbuchgericht: Landesgericht Salzburg  
Firmenbuchnummer: FN 260169b