

## **Modern, individuell & zentral - 3-Zimmer-Wohnung im Andräviertel**



**Objektnummer: 504/2322**

**Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	74,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,09
<b>Gesamtmiete</b>	1.815,93 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.385,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.566,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,96 €
<b>Heizkosten:</b>	80,02 €
<b>USt.:</b>	169,45 €

### Infos zu Preis:

Zusätzlich kann ein Tiefgaragenstellplatz für monatlich € 171,20 (inkl. USt. & BK) angemietet werden

### Provisionsangabe:

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  
Verfügung.



termin zur







3. Obergeschoss  
Top 21



## Objektbeschreibung

Im Andräviertel, zwischen der Linzer Gasse und dem Mirabellplatz, wurde ein Altstadthaus im Jahr 2015 komplett renoviert.

Durch die modernen Grundrisse, die hohe Bauqualität sowie die hochwertige Ausstattung wird der Wohlfühlfaktor garantiert. Fußbodenheizung, eine moderne Einbauküche und ein stilvoll gestaltetes Bad sind die Highlights der Wohnung!

Das Objekt punktet ebenfalls durch seine hervorragende Lage in der Nähe der Salzburger Altstadt, die nur einige Gehminuten entfernt liegt. Die Wohnungen sind abseits von öffentlichen Straßen in einem Innenhof, angrenzend an die Fußgängerzone in Richtung Linzer Gasse, gelegen.

Die im 3. Obergeschoß befindliche 3-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 74,95 m<sup>2</sup> kann bequem über einen Lift erreicht werden.

Der entzückende Balkon mit ca. 4,80 m<sup>2</sup> rundet dieses Angebot ab.

Ein Kellerabteil ist jeder Einheit zugeordnet

Auch ein großzügig gestalteter Fahrradabstellraum ist Bestandteil des Hauses.

Die Wohnung ist ab 01.01.2025 beziehbar.

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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.