

## **Sanierte 3 Zimmer-DG-Wohnung im Andräviertel**



**Objektnummer: 536/1954**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	103,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.162,98 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.555,80 €
<b>Kaltmiete</b>	1.840,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	285,09 €
<b>Heizkosten:</b>	115,00 €
<b>USt.:</b>	207,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

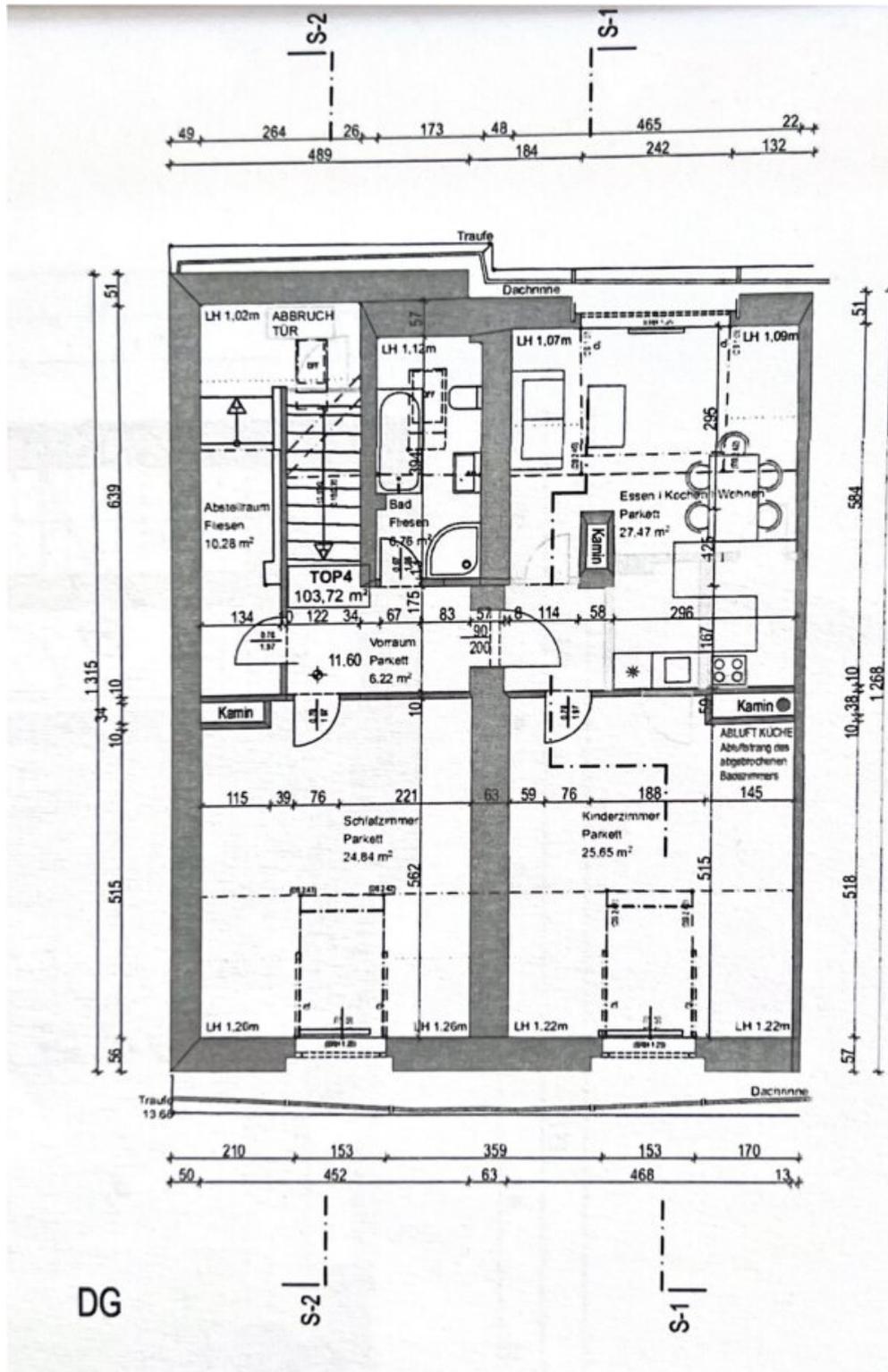


**Tom Frenner**

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstrasse 19  
5020 Salzburg

T  
G  
V





Umbau Dachgeschoss I Franz Josef Straße 25

PLANUNGSPHASE:  
AUSTAUSCHPLAN EINREICHUNG

**SCHWARZENBACHER  
STRUBER  
ARCHITEKTEN**

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im Dachgeschoss eines gepflegten Altstadthauses im beliebten Andräviertel. Der helle Wohn-Essbereich mit neuer Einbauküche, zwei großzügige Schlafzimmer (je ca. 25 m<sup>2</sup>) sowie ein stilvolles Bad mit Wanne und Dusche bieten modernen Wohnkomfort in historischem Ambiente. Praktisch: ein großer Abstellraum in der Wohnung und ein zusätzliches Kellerabteil.

### Highlights:

- Saniert
- Neue Einbauküche
- Zwei große Schlafzimmer
- Abstellraum & Kellerabteil
- Zentrale Lage im Andräviertel

Urban, stilvoll, charmant – ein echtes Zuhause mitten in Salzburg.

Der angeführte Mietpreis beinhaltet **sowohl die Betriebs- als auch Heizkosten Akonto.**

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 <1.500m



**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <4.000m

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.