

**Helle, schöne und zentral gelegene Altbauwohnung in
Schallmoos/Andräviertel (Salzburg Stadt); 3 1/2 Zimmer
mit Balkon**



Helle, schöne und zentral gelegene Altbauwohnung in Schallmoos/Andräviertel (Salzburg Stadt); (c) CL-Immogroup, www.cl-immogroup.at

Objektnummer: 16319

Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,06
Gesamtmiete	1.382,32 €
Kaltmiete (netto)	997,92 €
Kaltmiete	1.256,66 €
Betriebskosten:	258,74 €
USt.:	125,66 €
Provisionsangabe:	

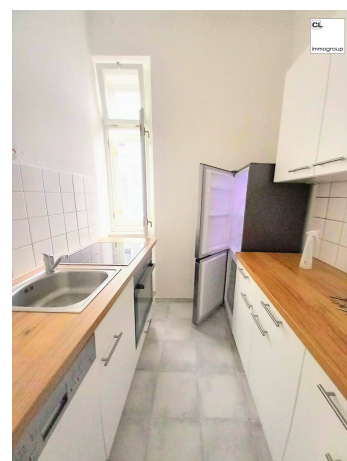
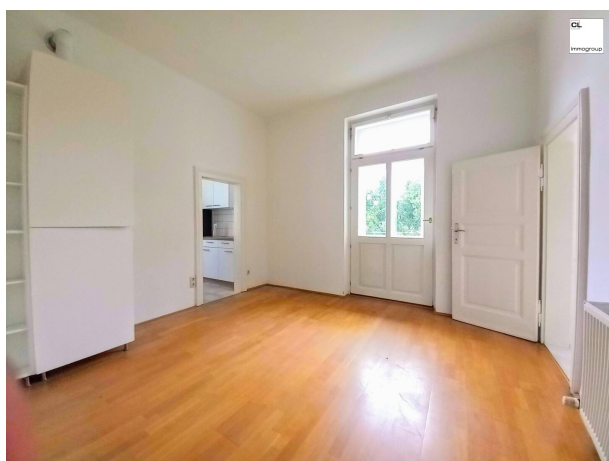
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

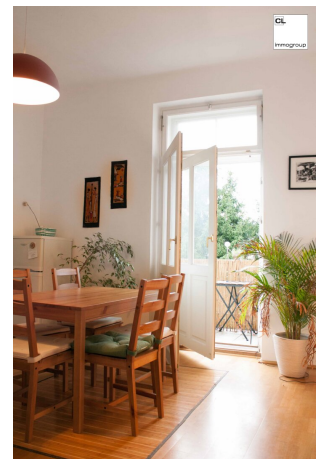
Ihr Ansprechpartner



Mag. Clemens Wonisch

CL-immogroup GmbH
Rainerstraße 12

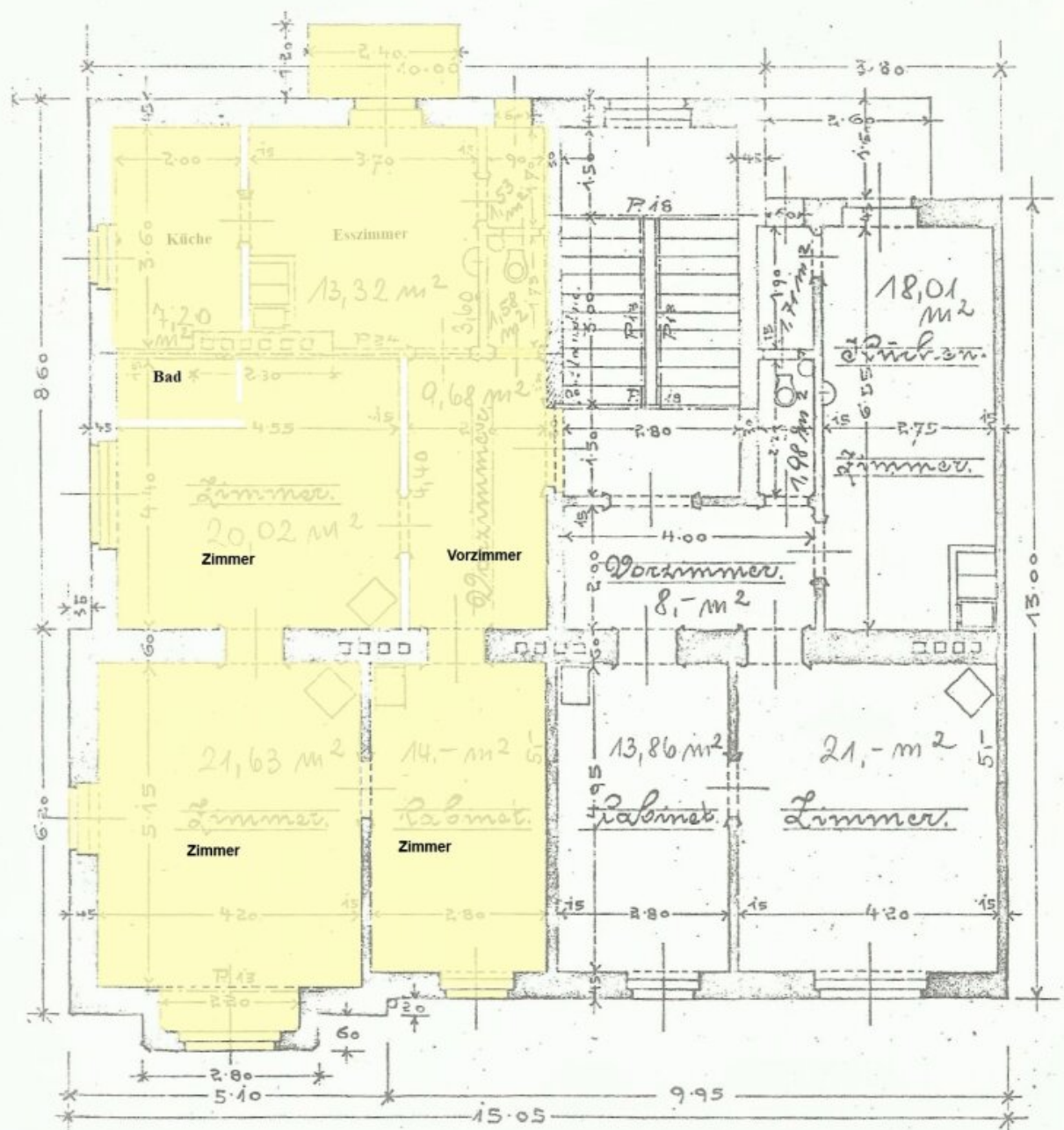












Objektbeschreibung

Helle, schöne Altbauwohnung - Parkettboden, hohe Räume - in Schallmoos/Andräviertel mit ca. **89 m²** Wohnfläche, 3 Wohn-/Schlafzimmer, 1 Esszimmer, 1 Küche, attraktiv gelegen im 2.Stock eines **sorgfältig renovierten** und **adaptierten Gründerzeithauses**.

Küche vor 2 Jahren renoviert und neu eingerichtet.

Gute Lage und optimale Infrastruktur: vielfältige Geschäfte, beliebte Märkte (Schranne bei Andräkirche; Markt in der Franz-Josef-Straße), weitläufige Parks (zB Dr.-Hans-Lechner-Park, Mirabellgarten), angesagte Gastronomie mit Gastgärten und internationaler Küche, hippe und legendäre Cafés, Bars und Beisel, innovative Theater und zahlreiche andere Kultureinrichtungen, Sporteinrichtungen (Tennisplätze, Fitness-Studios, Turnvereine), Kindergärten, Schulen, Universitätsfakultäten (Mozarteum u.a.), Behörden, Hotels, Kongresshaus, Paracelsus-Kurhaus - sowie natürlich die **gesamte Salzburger Altstadt** sind **fußläufig** erreichbar.

Zusammengefasst: das **Andräviertel** ist für viele das "**Paris von Salzburg**"!

Sehr gute Freizeitmöglichkeiten: ideal gelegen für Spaziergänge zum/im nahen Mirabellgarten mit Kurgarten; weiters: Kapuzinerberg und alle anderen Stadtberge, Heuberg, Maria Plain, Salzachseen, Ischlerbahn-Trasse und weitere lohnenswerte Nahziele und Naherholungsgebiete in der Stadt sowie in Stadtnähe. Autobahnanschluss Nord sowie Hauptbahnhof (Bahn, S-Bahn, Fern-/Busse) sind nur wenige Minuten entfernt.

Zwei der drei Wohn-/Schlafzimmer sind zentral begehbar.

Bad von einem Wohnzimmer begehbar, Küche vom Esszimmer. **WC separat.**

Die Wohnung besteht - bis auf die übliche Küchen- und Badezimmereinrichtung - ohne Einrichtung/Möbel. Fotos dieses Inserates/Exposés mit Einrichtungsgegenständen zeigen **Ausstattungsbeispiele**.

Raumaufteilung und Wohnnutzflächen (ca.): Vorzimmer 9,68 m², Zimmer#1 21,63 m², Zimmer#2 20,02 m², Zimmer#3 ("Kabinett" lt. Plan) 14 m², Esszimmer 13,32 m², Bad, Küche jew. ca. 4,5 m², WC 1,58 m², Abstellraum/Speis 1,53 m²; Balkon ca. 3 m². Der beiliegende Plan (Skizze) zeigt den Urzustand des 2. OG.

Großes **Kellerabteil** sowie **Lift**, der jeweils im Halbstock hält, vorhanden. Die Wohnung ist nicht barrierefrei zugänglich.

Mietzinszusammensetzung: Hauptmietzins € 997,92 (netto), zzgl 10% USt. (€ 99,79) = € 1.097.71; Betriebskosten-Akonto: € 284,61 inkl. 10% USt. Summe: **€ 1.382,32**.

Der Mietzins ist angesichts der **Größe** der Wohnung, der **Ausstattung** und vor allem der **tollen Lage** mehr als gerechtfertigt! Besichtigungstermine können nach Erhalt des Exposés gerne per E-Mail vereinbart werden.

*In den Betriebskosten(vorschreibungen) **nicht** enthalten sind die individuellen Verbrauchskosten, d.h. für **Strom und Gas** (f. Gasheizung/-therme); weiters für Telefon, Internet, Rundfunkabgabe (GIS) und dergleichen. Diese Kosten sind vom Mieter direkt an den jeweiligen Lieferanten/die Gebührenstelle zu zahlen.*

*Die Wohnung ist beziehbar ab: **01.03.2026**.*

Parkplätze befinden sich im **privaten Innenhof** direkt vor dem Haus, zumietbar um monatl. € 108,-- inkl. 20% USt.

*Wir sind Ihnen gerne bei der Stellung eines **Mietanbotes** behilflich!*

*Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber können wir **nur** Anfragen bearbeiten, die Sie per **E-Mail** oder über das **Kontaktformular** samt vollständiger Angabe von Name, Adresse, Email-Adresse und Telefonnummer stellen - **keine telefonischen Anfragen!** Wir ersuchen um Verständnis.*

Angaben nach bestem Wissen, basierend auf den Informationen des Abgebers, jedoch ohne Haftung und Gewähr;

Angebot/Angaben dieses Inserates unverbindlich und freibleibend.

*Es gilt das Bestellerprinzip: die Vermittlung erfolgt **provisionsfrei** für InteressentInnen, die aufgrund eines Inserates auf das Mietobjekt aufmerksam wurden. Erhalten wir (CL-immogroup GmbH) jedoch von SuchkundInnen einen Immobilien-Suchauftrag, so sind diese im Falle eines Zustandekommens eines Mietvertrages provisionspflichtig (Höhe: zwei Brutto-Monatsmieten + 20% USt.). Details in den Informationsunterlagen des Exposés.*

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.