

## **Urbaner Altstadt-Wohnraum mit 360° Panorama-Blick**



Dachterrasse mit 360°-Panoramablick - Möbel und Dekoration KI-generiert

**Objektnummer: 7230/653**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung               |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 5020 Salzburg         |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 113,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Keller:</b>           | 3,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.250,00 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.908,18 €            |
| <b>Kaltmiete</b>         | 2.059,18 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 151,00 €              |
| <b>USt.:</b>             | 190,82 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Nicole Außersteiner**

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Itzlinger Hauptstraße 57  
5020 Salzburg

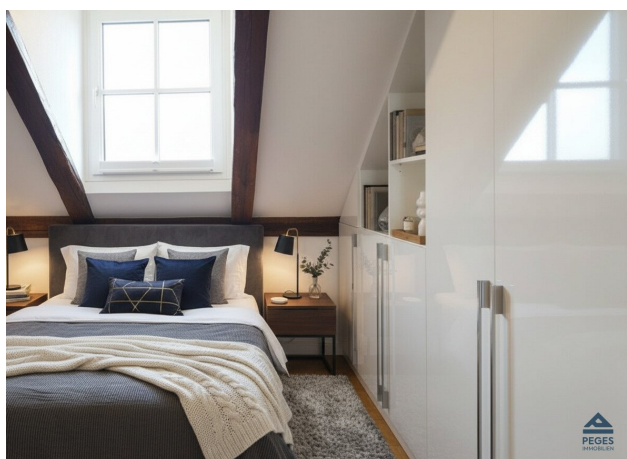
T +43 664 171 69 65  
H +43 664 171 69 65

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

..... im Auftrag des Eigentümers vermieten wir ab sofort, nur wenige Gehminuten von der **Salzburger Altstadt** entfernt und direkt oberhalb des Salzachkais gelegen eine **exquisite, moderne 2-Zimmer-Dachterrassen-Wohnung mit höchstem Wohnkomfort** in einem historischen Gebäude im **Stadtteil Mülln** mit einem Flächenausmaß **von ca. 113 m<sup>2</sup>** zuzüglich traumhafter Sonnenterrasse mit ca. 14 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung, die im **4.OG** und somit dem **Dachgeschoß** eines historischen Wohnhauses **mit Lift (-mit direktem Exklusiv-Zugang zur Wohnung)** gelegen ist, besticht neben der ausgesprochen zentralen Lage durch die gelungene Symbiose von Modernität und Geschichtsträchtigkeit, die sich in der **durchdachten Gestaltung der Räumlichkeiten** sowie der **außergewöhnlichen Ausstattung** widerspiegelt. In der Wohnung sorgen edle Materialien und eine **exklusive Ausstattung** in den Wohnräumen für ein extravagantes Wohnambiente: schöne Holzbalken sowie **maßgefertigte Einbauten** im Schlaf- und Wohnbereich, **Sauna und Wannengrotte** im großzügigen Badezimmer, ein **gemütlicher Effektfeuer-Kamin** (mit Fernbedienung) im Wohnzimmer und zahlreiche LED-Beleuchtungen an Decken und Wänden sorgen für ein besonderes Flair.

Besonders hervorzuheben ist hier vor allem der **traumhafte Ausblick** über die **Salzburger Altstadt, das Salzachufer** sowie auf die **Festung Hohensalzburg**, der sich sowohl von der Dachterrasse als auch vom Wohnraum aus genießen lässt.

Der großzügig gestaltete, lichtdurchflutete Wohnraum bietet durch seine offene Gestaltung und geschickte Unterteilung in **Wohn-, Ess- und Kochbereich die perfekte Umgebung** für das gesellige Beisammensein. Der offene Kochbereich ist mit einer **modernen Einbauküche** (inkl. neuen Geräten samt Induktions-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug) sowie einer **eleganten Granitplatte mit mondäner Essbar** ausgestattet.

*Räumliche Anordnung:* Flur mit Vorflur, Bad (mit Sauna, Wannengrotte, Dusche, WM-Anschluss) / WC, großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und Küche (eingerichtet), 2 Abstellräume, Schlafzimmer; Terrasse; Abstellraum (im Erdgeschoß)

Ein **Abstellraum im Erdgeschoß** („Kellerabteil“) mit ca. 3m<sup>2</sup> ist der Wohnung zugeordnet und bietet praktischen Stauraum.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt zentral mittels Gas-Etagenheizung (**Fußbodenheizung**). Die Verrechnung der verbrauchsabhängigen Kosten, wie Heiz- und Stromkosten, erfolgt direkt mit dem jeweiligen Anbieter (Salzburg AG).

*Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Einrichtungsgegenstände und Dekoration KI-generiert und nicht Teil des Mietgegenstands sind.*

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.**

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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <3.000m

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.