

**Provisionsfreie charmante 2-Zimmer-Wohnung im  
Salzburger Stadtteil Herrnau/Josefiau!**



**Objektnummer: 738**

**Eine Immobilie von Christoph Karl Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,88 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	48,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,90
<b>Gesamtmiete</b>	1.195,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	862,85 €
<b>Kaltmiete</b>	1.004,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,33 €
<b>Heizkosten:</b>	75,34 €
<b>USt.:</b>	115,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Christoph KARL**

CKI - Christoph Karl Immobilien GmbH  
Fischbachstraße 34  
5020 Salzburg

T +43 (0) 664 1313542  
H +43 (0) 664 1313542

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Diese im 5. von 6 Obergeschossen **ruhig gelegene, charmante sowie helle und für die Mieter provisionsfreie zwei Zimmer-Wohnung** gewährt aufgrund ihrer **Westorientierung** einen **wunderbaren Blick** auf den Salzburger **Gipfel des Untersberges** sowie die **Festung Hohen Salzburg**.

Mit **Marmorfliesen, Geschirrspüler**, Ceranfeld, Waschmaschinenanschluss udgl. bietet gegenständliche Wohnung eine äußerst **reichhaltige sowie gepflegte Ausstattung**.

Der **gefällige Grundriß** einer Eckwohnung mit einem vom Bad getrenntem WC, einer separaten Küche (mit Fenster) sowie vom Gang erschlossenen Wohnräumen ermöglicht eine **angenehme Wohnraumnutzung**.

**Freie KFZ-Abstellplätze**, Fahrradabstellplätze, Wasch- & Trockenraum sowie ein der Wohnung zugehöriges Kellerabteil stellen **willkommene Ergänzungen gegenständlicher Wohnimmobilie** dar.

Die **ausgezeichnete Infrastruktur** sowohl hinsichtlich der **Erschließung** (zahlreiche Geh- & Radwege zuzüglich zur hervorragenden Verkehrsanbindung für private und öffentliche Verkehrsmittel) als auch **Einkaufsmöglichkeiten** (Lebensmittel- & Shopping Center) sowie **Naherholung** (Salzachauen, Freisaalwiesen, Hellbrunner Allee samt Park) zeichnet **eine der begehrtesten Wohnlagen** im südlichsten Stadtteil Salzburgs aus.

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap