

## VERMIETET - Exklusive 2.Zi.-Wohnung



Exklusive Wohnung Salzburg zu vermieten

**Objektnummer: 2782\_1938**

**Eine Immobilie von RE/MAX Family in Straßwalchen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	87,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,02 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,85
<b>Gesamtmiete</b>	1.415,17 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.190,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.415,17 €

## Ihr Ansprechpartner



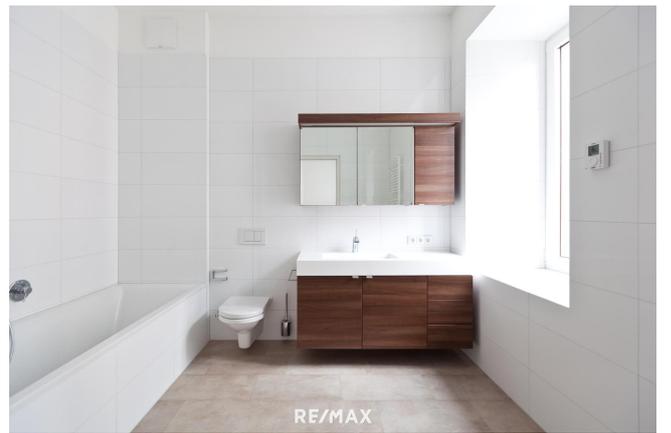
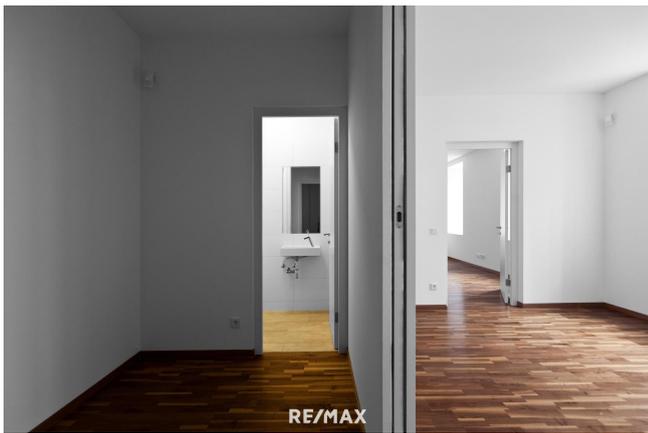
### **Rosina Maria Riess**

RE/MAX Family in Straßwalchen  
Mayburgerplatz  
5204 Straßwalchen

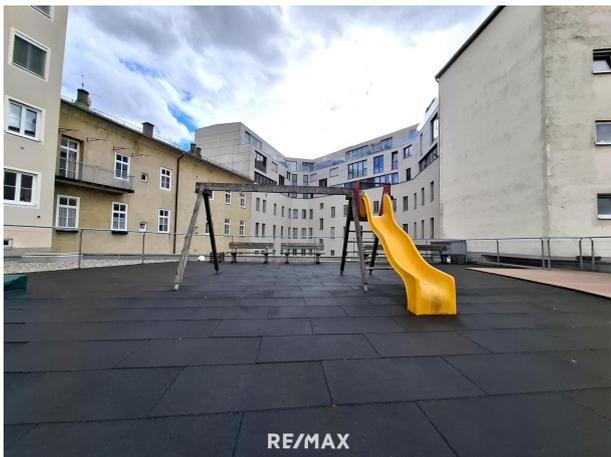
H +43 664/4537415  
F +43 6215/8264-30

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









## Objektbeschreibung

Exklusive 2.Zi.-Wohnung (ca. 87,16m<sup>2</sup>) am Max Ott Platz zu vermieten. Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (mit Personenlift) eines vollständig und hochwertig renovierten Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Lage von Salzburg. Die Gesamtwohnfläche von ca. 87,16m<sup>2</sup> verteilen auf einen großzügigen Eingangsbereich, Abstellraum, Gäste-WC sowie der geräumigen und hellen Essküche, einem rund 27m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer sowie einem gemütlichen Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne sowie einem weiteren Abstellraum.

Die Highlights im Überblick:

- Hochwertiges Wohn- und Geschäftsgebäude in zentraler Lage von Salzburg
- Beste Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung
- ca. 87,16m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 3,02m<sup>2</sup> Keller
- 2. Stock mit Personenlift
- Moderne Küche inkl. Einbaugeräte
- Direktvertrag mit Salzburg AG für Fernwärme und Wasser
- Alarmanlage
- Hochwertige Ausstattung
- Anmietung Garagenplatz in unmittelbarer Nähe möglich (€ 169.- mtl.)

Hinweis: die Wohnung wird an maximal zwei Personen vermietet. Haustierhaltung ist auf Wunsch des Vermieters leider nicht gestattet.

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage im Salzburger Stadtteil Neustadt (Andräviertel), unweit des historischen Zentrums. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine Vielzahl kultureller Angebote aus. In unmittelbarer Nähe liegt der Mirabellplatz, der das Schloss Mirabell mit seinem prachtvollen Mirabellgarten beherbergt. Dieser barocke Garten zählt zu den bekanntesten Sehenswürdigkeiten Salzburgs und lädt zu erholsamen Spaziergängen ein. Für Veranstaltungen und Kongresse steht das moderne Kongresshaus Salzburg zur Verfügung, das sich ebenfalls in der Nähe befindet. Die Rainerstraße selbst ist eine bedeutende Verkehrsachse, die den Hauptbahnhof mit dem Stadtzentrum verbindet. Der Salzburger Hauptbahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet optimale Anbindungen an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Die Umgebung bietet zudem eine Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Highlights, die das urbane Leben bereichern. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:		
Miete	€	1190
Betriebskosten	€	225,17
Umsatzsteuer	€	0

-----  
-----  
Gesamt €            1415,17  
ertrag  
-----

-----  
Heizwär 31.0 kWh  
mebedarf/(m<sup>2</sup>a)  
:  
Faktor G 0.85  
esamten  
ergieeffizi  
enz: