

## Salzburgs Perle: Eine der außergewöhnlichsten Wohnungen!



**Objektnummer: 777**

**Eine Immobilie von VISTE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Judengasse 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1600
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	126,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 184,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,28
Gesamtmiete	1.912,28 €
Kaltmiete (netto)	1.276,43 €
Kaltmiete	1.548,63 €
Betriebskosten:	272,20 €
Heizkosten:	173,99 €
USt.:	189,66 €
Infos zu Preis:	

Bearbeitungskosten für die Mietvertragserrichtung € 240,- inkl. USt.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

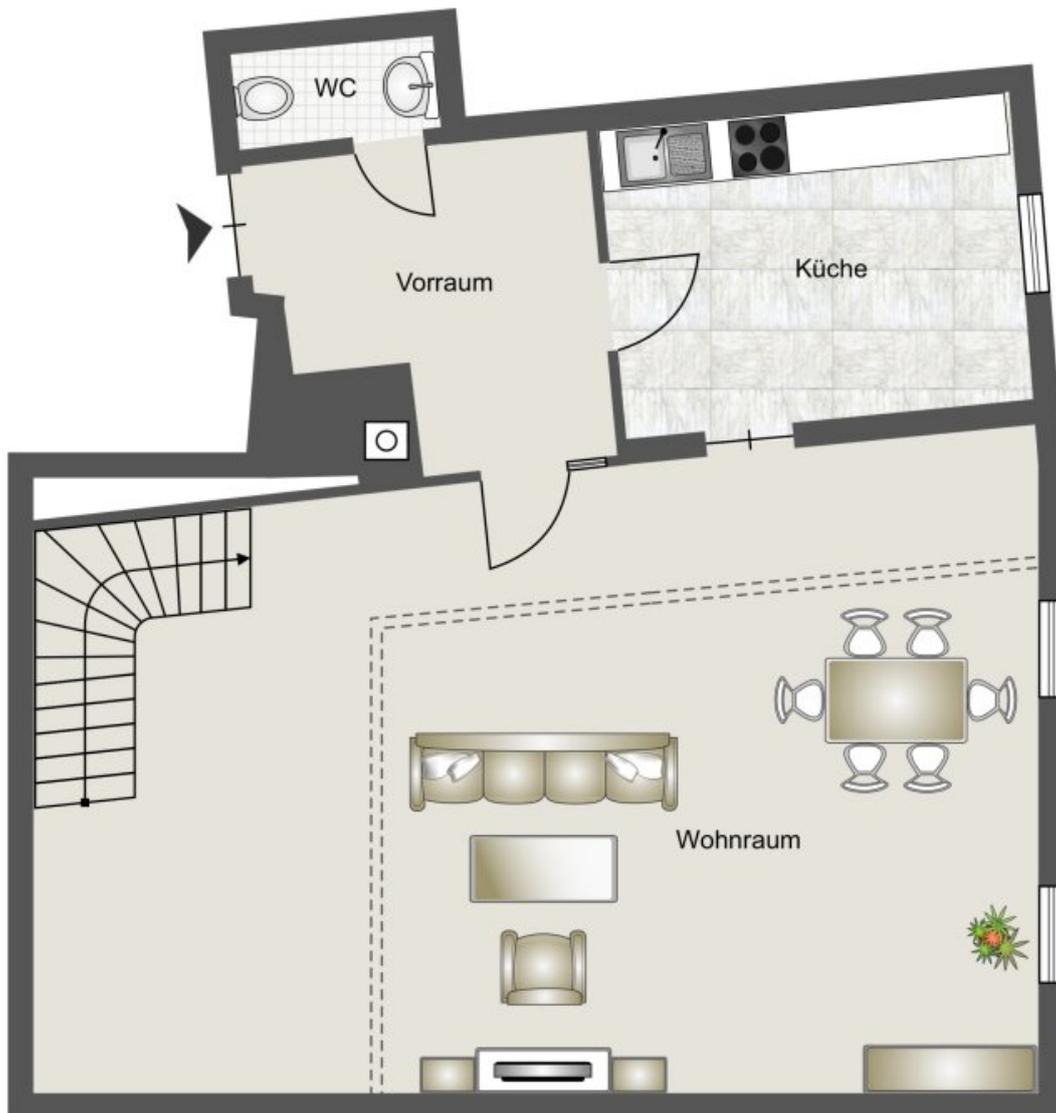
## Ihr Ansprechpartner











4. Obergeschoss



Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

### Traumwohnung in der Salzburger Altstadt

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause, einer einzigartigen Wohnung in der begehrten Altstadt von Salzburg. Dieses historische Haus wurde 2017 vollständig saniert, und die Wohnung selbst wurde gerade erst liebevoll renoviert, um höchsten Wohnkomfort und modernen Luxus zu bieten.

Der großzügige Vorraum dieser Wohnung heißt Sie mit einem einladenden Ambiente willkommen. Er bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und ermöglicht eine organisierte Aufbewahrung Ihrer Mäntel, Jacken und Schuhe. Der charmante Cottoboden verleiht dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre, während Sie einen schönen ersten Eindruck von Ihrem neuen Zuhause erhalten. Hier beginnt Ihre Reise durch diese besondere Altstadtresidenz.

Die Küche dieser Wohnung ist zweifellos ein schöner Platz für gesellige Zusammenkünfte. Frisch renoviert und mit einem neuen Boden ausgestattet, lädt sie mit ihrer modernen Ausstattung und großzügigen Platzverhältnissen zu inspirierten Kochabenteuern ein. Hier finden Sie nicht nur Raum für kulinarische Kreativität, sondern auch für unvergessliche Momente mit Familie und Freunden.

Eine Glasflügeltür führt vom Vorraum zum Wohnzimmer, das mit seiner Helligkeit und Geräumigkeit beeindruckt. Das riesige Wohnzimmer dieser Wohnung strahlt eine einladende Großzügigkeit aus. Durch die hohen Fenster fällt viel Tageslicht herein und betont die Helligkeit des Raums. Die offene Gestaltung schafft eine nahtlose Verbindung zum Rest der Wohnung und lädt zu vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten ein. Die neu renovierten Parkettböden unterstreichen den eleganten Charme des Raums und bieten eine warme Grundlage für Ihre Einrichtung. Hier können Sie entspannen, Gäste empfangen oder gesellige Abende verbringen – ein wahrer Mittelpunkt Ihres neuen Zuhauses in der Salzburger Altstadt.

Eine Holzterasse führt Sie zur Galerie, die sich ideal als Arbeitsbereich eignet. Von dort aus gelangen Sie zu den beiden Schlafzimmern. Das erste Schlafzimmer ist als Masterbedroom gestaltet und verfügt über ein eigenes Bad mit WC, Waschbecken und einer charmanten runden Fenster-Nische. Das zweite Schlafzimmer bietet ebenfalls ein eigenes Bad mit Dusche, WC und Waschbecken.

Obwohl die Wohnung mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet ist, bewahrt sie den Charme ihrer Geschichte. Einzig der Stiegenaufgang zur Galerie und die Holzterasse selbst wurden nicht erneuert, wodurch ein Hauch von rustikalem Flair erhalten bleibt.

Diese Immobilie ist eine wahre Rarität in der Salzburger Innenstadt und bietet Raumhöhen von

bis zu 6 Metern, die für ein luftiges und einladendes Ambiente sorgen. Helle Räume, kombiniert mit stilvoller Ausstattung, machen diese Wohnung zu einem besonderen Gustostück für anspruchsvolle Mieter, die das Beste aus historischem Charme und modernem Wohnen suchen.

## **Fakten:**

- Riesiges Wohnzimmer (bis 6 m Raumhöhe) mit Stiegenaufgang zur Galerie
- Grosser Eingangsbereich/Vorraum, Gäste-WC
- Abgetrennte Küche, voll ausgestattet mit Platz für Eßgelegenheit und Waschmaschinenanschluss
- 2 Schlafzimmer, jeweils ein Bad angeschlossen (ein Duschbad, ein Bad mit Wanne und jeweils 1 WC)
- Platz für Arbeitsplatz/Büro usw. auf der Galerie
- Tolle edle Details einer vergangenen Epoche
- Holzkastenfenster und runde Fenster
- Parkettboden frisch geschliffen, alle Sanitärräume erneuert
- Personenaufzug, Fahrradabstellbereich im UG
- Das gesamte Haus wurde 2017 liebevoll saniert: Stiegenhäuser ausgemalt, Wohnungstüren erneuert, Beleuchtung modernisiert ....

## **Geschichte:**

Im Spätmittelalter wurde dieses Bürgerhaus gebaut. Großzügig, elegant und nobel ausgestattet und mit viel Liebe zum Detail. Durch eine grosse schwere Holztür betritt man das Stiegenhaus. Das durch einen Innenhof freundlich belichtete Vorhaus, alles in Marmor, mit liebevoll gearbeiteten Kunstschmiedearbeiten, zeigt den Glanz der Epoche. Wunderschöne Kreuzgewölbe und großzügige Hallen im Stiegenhaus vermitteln ein Flair einer vergangenen Zeit.

Eine traumhafte Altstadtwohnung in einem sehr gepflegtem Zustand in bester Lage direkt gegenüber dem Hotel Radisson.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <50m  
Apotheke <100m  
Klinik <975m  
Krankenhaus <475m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <375m  
Universität <125m  
Höhere Schule <700m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <600m

### **Sonstige**

Bank <75m  
Geldautomat <75m  
Post <225m  
Polizei <175m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Bahnhof <1.325m

Autobahnanschluss <3.400m

Flughafen <3.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap