

**Schöne 3-Zimmer Wohnung in der Salzburger Innenstadt,
Balkon mit Blick auf den Kapuzinerberg! 3
Tiefgaragen-Stellplätze inkludiert!**



Objektnummer: 16367

Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	92,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,58
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	140,73 €
Heizkosten:	48,00 €
USt.:	25,90 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Clemens Wonisch

CL-immogroup GmbH
Rainerstraße 12
5310 Mondsee

H +43 660 / 63 66 756

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





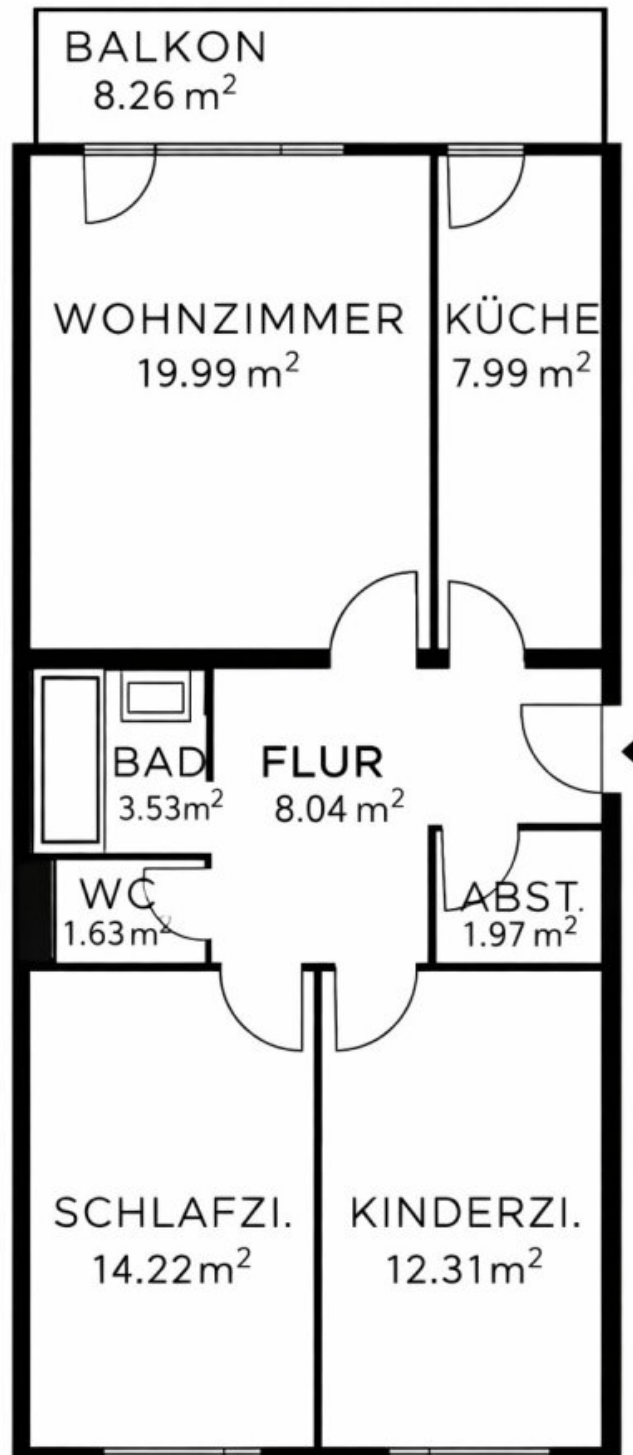




TOP 3,7, 11,15

WN 69,68 m²

BK 8.26 m²



Objektbeschreibung

Helle, schöne Balkonwohnung im Andräviertel mit ca. **70 m²** Wohnfläche, 3 Wohn-/Schlafzimmer, 1 Küche, attraktiv gelegen im 3. Stock eines Hauses im Andräviertel mit tollem Ausblick!

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.

Die Fotos der Wohnung zeigen, soweit Möblierung abgelichtet ist, konkrete **Ausstattungsbeispiele**; die Möbel können jedoch in Absprache mit der Verkäuferseite übernommen werden.

Großes **Kellerabteil** sowie **Lift** vorhanden. Die Wohnung ist nicht barrierefrei zugänglich.

Besichtigungstermine können nach Erhalt des Exposés gerne per E-Mail vereinbart werden.

*Die Wohnung ist beziehbar ab: **Mitte Juni 2026. Aktuell (noch) vermietet; Mietverhältnis kann - muss aber keinesfalls - übernommen werden. Details gerne auf Anfrage!***

Mit der Wohnung mitverkauft werden 3 Tiefgaragen-Stellplätze!!!

Weitere Parkplätze zur Nutzung befinden sich im **Innenhof** direkt vor dem Haus und - gegen Parkgebühr - in der angrenzenden Nachbarschaft.

BK-Vorschreibung bzgl. der Wohneinheit, Stand 2026: BK € 140,73; WW € 14,95, HK € 33,05, Verw.kosten € 37,23, Instandhaltungsbeitrag € 111,10, jeweils Nettobeträge. Die USt. beträgt 10% (BK, WW, Verw.k.), bzw. 20% bei HK, bzw. 0% bzgl. Instandhaltungsbeitrag; in Summe € 362,96 inkl. USt.

Für die drei TG-Stellplätze betragen die BK-Vorschreibungen, Stand 2026: #1: € 18,05, #18: € 19,87, #19: € 19,87, jeweils inkl. BK, Verw.kosten, jew. USt. und Instandhaltungsbeiträgen.

In den Betriebskosten(vorschreibungen) **nicht** enthalten sind die individuellen Verbrauchskosten, d.h. für **Strom**, Telefon, Internet, Rundfunkabgabe (GIS) und dergleichen.

Das Haus befindet sich im Neustadt-Viertel - in der Altstadt-schutzzzone II. Das Neustadt-Viertel entspricht dem Andräviertel. ("Als **Neustadt** wird jener Stadtteil der österreichischen Stadt Salzburg bezeichnet, der nach der Schleifung der großen Bastionen im Raum um die Andräkirche (...) entstand und der deshalb auch **Andräviertel** heißt." (Quelle und weitere Informationen zum Andräviertel: [https://de.wikipedia.org/wiki/Neustadt_\(Salzburg\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Neustadt_(Salzburg))))

Wir sind Ihnen gerne bei der Stellung eines **Kaufanbotes** 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. 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.