

**Helle, schöne und zentral gelegene Altbauwohnung in
Schallmoos/Andräviertel (Salzburg Stadt); 3 1/2 Zimmer,
Hochparterre**



Helle, schöne und zentral gelegene Altbauwohnung in Schallmoos/Andräviertel (Salzburg Stadt); 3 1/2 Zimmer, (c) CL-Immogroup, www.cl-immogroup.at

Objektnummer: 6195

Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	89,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,06
Gesamtmiete	1.362,61 €
Kaltmiete (netto)	980,00 €
Kaltmiete	1.238,74 €
Betriebskosten:	258,74 €
USt.:	123,87 €
Provisionsangabe:	

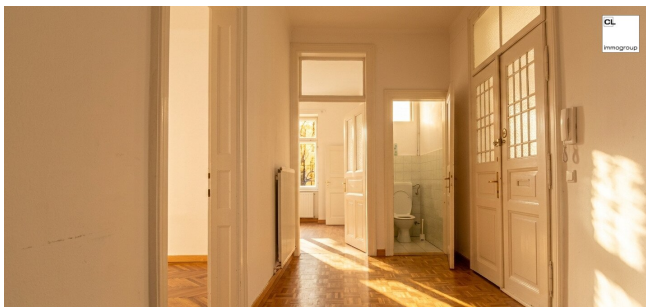
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



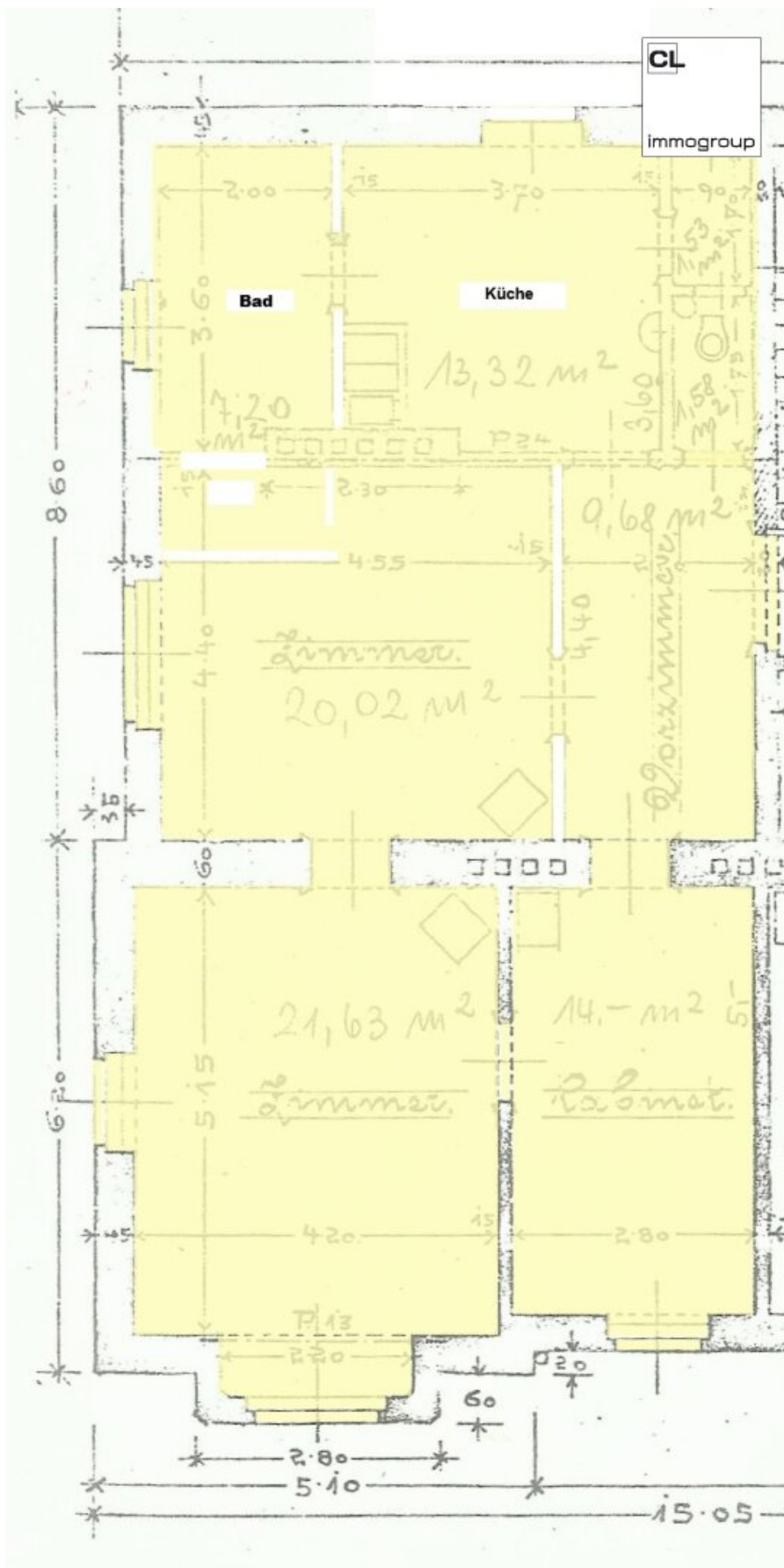
Mag. Clemens Wonisch

CL-immogroup GmbH
Rainerstraße 12
5310 Mondsee













Objektbeschreibung

Helle Altbauwohnung - Parkettboden, hohe Räume - in **Schallmoos/Andräviertel** mit ca. 89 m² Wohnfläche, 3 Wohn-/Schlafzimmer, gelegen im Hochparterre eines Gründerzeithauses.

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 - zT mit Gastgärten/internationale Küche, hippe und legendäre Bars - oft mit Livemusik, innovative Theater und zahlreiche andere Kultureinrichtungen, Sporteinrichtungen (Tennisplätze, Fitness-Studios, Turnvereine), Kindergärten, Schulen, Universitätsfakultäten (Mozarteum u.a.), Behörden, Hotels, das Kongresshaus, das Paracelsus-Kurhaus mit neuem, wunderschönen Hallenbad 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 Gehminuten entfernt.

Zwei der drei Wohn-/Schlafzimmer sind **zentral begehbar**, somit auch WG-geeignet. Die Küche sowie das Vorzimmer sind verhältnismäßig groß - und wurden daher als halbes Zimmer gewertet.

Bad (mit WaMa-Anschluss) von Küche und einem Wohn-/Schlafzimmer begehbar, **WC separat**. **Küche mit Komplettausstattung**; großes Kellerabteil; kein Balkon.

Die Wohnung ist ab **sofort** beziehbar!

Parkplätze direkt vor dem Haus vorhanden und zumietbar, Miete: € 90,-- zzgl. 20% USt. (€ 108,-- inkl. 20% USt.).

Mietzinszusammensetzung: Hauptmietzins: € 980,--; 10% USt. € 98,--;
Betriebskostenakontierung: € 258,74; 10% USt. € 25,87. Summe: € 1.362,61.

In den Betriebskosten(akontierungen/-vorschreibungen) **nicht** enthalten sind die individuellen Verbrauchskosten, d.h. für Strom und Heizung (Gasheizung); weiters Telefon, Internet, ORF-Beitrag und dergleichen. Im Haus ist ein Lift vorhanden, dieser wird jedoch aufgrund der Situierung der Wohnung im Hochparterre jedoch idR nicht benötigt.

Wir sind Ihnen gerne bei der Stellung eines **Mietanbotes** behilflich!

*Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber können nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Name, Adresse, Email-Adresse und Telefonnummer - und **nur bei Anfrage mittels Kontaktformulars auf dieser Inserats-Seite** - bearbeitet werden. Telefonische Anfragen können nicht bearbeitet werden; danke für Ihr Verständnis.*

Angaben nach bestem Wissen, basierend auf den Informationen des Abgebers, jedoch ohne Haftung und Gewähr. Angebot/Angaben dieses Inserates unverbindlich und freibleibend.

Die Vermittlung erfolgt für Interessenten, die aufgrund dieses Inserates mit uns in Kontakt treten, provisionsfrei. Im Übrigen ist - für Suchkunden - die Provisionshöhe von der Befristung des Mietverhältnisses abhängig (d.h. beispielsweise zwei Brutto-Monatsmieten bei Befristung auf fünf Jahre). Details in den Beilagen zum Exposé.

Hinweis: zwischen Vermieter/Eigentümer und Makler (CL-immogroup GmbH) besteht aufgrund des bestehenden Vermittlungsauftrages ein branchenübliches wirtschaftliches Naheverhältnis - jedoch keine familiäre Verbindung.

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.