Exklusive 4-Zimmer-Maisonettewohnung im historischen Feyerlhof



Objektnummer: 1709/2140

Eine Immobilie von Simon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bräuhausstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	218,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 151,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Gesamtmiete	4.820,00 €
Kaltmiete (netto)	3.529,91 €
Kaltmiete	4.084,64 €
Betriebskosten:	554,73 €
Heizkosten:	272,42 €
USt.:	462,94 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michael Salzlechner


SIMON
IMMOBILIEN
renderwerk.at


SIMON
IMMOBILIEN
Eingang
5.12 m²
TOP 2


SIMON
IMMOBILIEN
Schlafen
21.32 m²
WM
AR
2.70 m²
Zimmer 2
14.59 m²
Bad 2
10.27 m²
Gang
16.09 m²
Bad 1
10.89 m²
Zimmer 1
15.45 m²


SIMON
IMMOBILIEN
Dachflächenfenster
Speis/AR
7.31 m²
Dachflächenfenster
Wohnen/Essen/Kochen
83.26 m²
Dach-
boden
WC
3.71 m²
VR
3.26 m²


SIMON
IMMOBILIEN
Dachflächen-
fenster
Galerie
23.96 m²
Dachflächen-
fenster

SIMON
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Im traditionsreichen Feyerlhof in der Bräuhausstraße 1 erwartet Sie mit TOP 2 „Amadeus“ eine außergewöhnliche Mietwohnung, die historischen Charme, großzügige Raumverhältnisse und modernen Wohnkomfort miteinander verbindet.

Die Wohnung erstreckt sich über mehrere Ebenen und verfügt über rund 218 m² Wohnfläche. Ein separater Eingang sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und verleiht der Wohnung einen besonderen Haus-im-Haus-Charakter.

Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich. Hier stehen drei großzügige Zimmer zur Verfügung, darunter ein Schlafzimmer mit Stuckdecke und eigenem Masterbad. Das Masterbad ist mit Badewanne, ebenerdiger Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Bidet ausgestattet. Ein weiteres Badezimmer mit begehbarer Dusche sowie ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ergänzen diese Ebene.

Das Herzstück der Wohnung bildet das Dachgeschoss mit einem rund 83,26 m² großen Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die offene Gestaltung und das großzügige Panorama-Dachflächenfenster schaffen ein besonders helles und beeindruckendes Wohnambiente.

Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten ist bereits integriert und verfügt zusätzlich über eine praktische Speisekammer. Ein Kaminanschluss im Wohnbereich bietet die Möglichkeit, einen behaglichen Mittelpunkt zu schaffen. Über eine Wendeltreppe gelangt man auf die rund 23,96 m² große Galerie, die flexibel als Büro, Bibliothek, Fitnessbereich oder Rückzugsort genutzt werden kann.

Highlights

- ca. 218 m² Wohnfläche
- 4 großzügige Zimmer
- separater Eingang
- Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 83,26 m²
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten

- integrierte Speisekammer
- großzügiges Panorama-Dachflächenfenster
- Schlafzimmer mit Stuckdecke und Masterbad
- zweites hochwertig ausgestattetes Badezimmer
- Galerie mit ca. 23,96 m²
- flexibel nutzbarer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- weiß geöltes Eichenparkett
- Marmorfußboden in den Gangbereichen
- klassische Kastenstockfenster
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage in allen Zimmern und im Dachgeschoss
- Kaminanschluss
- zusätzlicher Außenabstellraum mit ca. 4,20 m²
- 2 PKW-Stellplätze mit Leerverrohrung für E-Ladestation (€180 Brutto extra - nicht im Mietpreis inkludiert)

- Fahrradabstellmöglichkeiten auf dem Grundstück

Raumaufteilung

Eingangsbereich

- Eingangsbereich: ca. 5,12 m²

Obergeschoss

- Gang: ca. 16,09 m²
- Abstellraum: ca. 2,70 m²
- Schlafzimmer: ca. 21,32 m²
- Masterbad: ca. 10,89 m²
- Zimmer 1: ca. 15,45 m²
- Zimmer 2: ca. 14,59 m²
- Badezimmer 2: ca. 10,27 m²

Gesamt Obergeschoss: ca. 91,31 m²

Dachgeschoss

- Wohnen/Essen/Kochen: ca. 83,26 m²
- WC: ca. 3,71 m²

- Speisekammer: ca. 7,31 m²

- Vorraum: ca. 3,26 m²

Gesamt Dachgeschoss: ca. 97,54 m²

Galerie

- Galerie: ca. 23,96 m²

TOP 2 „Amadeus“ ist die ideale Immobilie für Menschen, die außergewöhnlich großzügiges Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und die besondere Atmosphäre eines historischen Salzburger Hauses miteinander verbinden möchten.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Krankenhaus <1.250m
Klinik <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.750m
Flughafen <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.