

**Sehr helle, sonnige, schöne und zentral gelegene
Neubau-Terrassenwohnung in Schallmoos, nahe
Andräviertel (Salzburg Stadt)**



Sehr helle, sonnige, schöne und zentral gelegene Neubau-Terrassenwohnung in Schallmoos, nahe Andräviertel (c) CL-immogroup, www.CL-immogroup.at

Objektnummer: 14760

Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Terrassenwohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 5020 Salzburg |
| Baujahr: | 2021 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Wohnfläche: | 50,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | A 24,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,56 |
| Gesamtmiete | 1.490,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.279,64 € |
| Kaltmiete | 1.372,20 € |
| Betriebskosten: | 92,56 € |
| Heizkosten: | 91,44 € |
| USt.: | 26,36 € |
| Provisionsangabe: | |

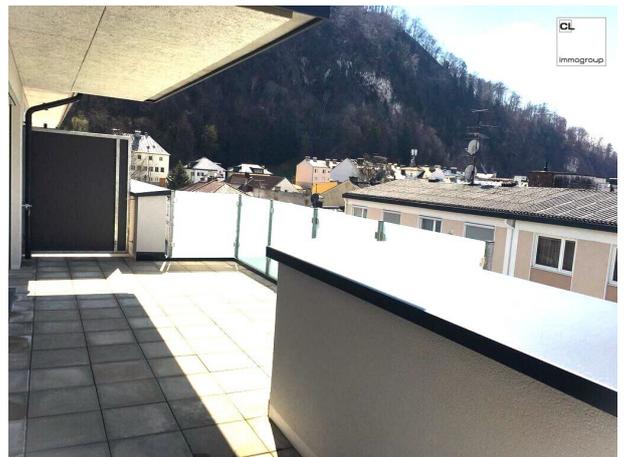
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Clemens Wonisch

CL-immogroup GmbH
Rainerstraße 12











Objektbeschreibung

Sehr helle, sonnige, schöne und zentral gelegene Neubau-Terrassenwohnung in der obersten Etage!

Parkettboden, hohe Räume - in **Schallmoos** mit ca. **50m²** Wohnfläche und **großer 25m²-Terrasse**, 2 Wohn-/Schlaf-/Esszimmer mit 1 Wohnküche, **attraktiv** gelegen in der obersten Etage eines **Neubaus** aus dem Jahr **2021!**

Optimale Infrastruktur: vielfältige Geschäfte in der nahen Umgebung, 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, beliebte und legendäre Bars, Beisel und Restaurants im unmittelbar angrenzenden **Andräviertel**, 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 samt Spa-Bereich - sowie natürlich die **gesamte Salzburger Altstadt** sind **fußläufig** erreichbar.

Zusammengefasst: das angrenzende **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.

weitere Details: die Wohnung hat

- Wfl. ca. 45,64 qm + ca. 25 qm Terrasse

– in jedem Raum - auch im Bad - mit großen Fenstern; bei Schönwetter ab Mittag Sonnenschein (ganzjährig)!

– 4. Obergeschoß - **oberste Wohnung**,

– Fenster 3-fach Verglasung,

– sehr gute Isolierung!

– Heimkinosystem,

– schöne Raffstore,

– Wohnung innen barrierefrei,

– große Fenster im ganzem Haus,

– Parkplätze für Besucher vor dem Haus,

... und besteht aus: großzügigem Wohn-/Esszimmer mit Kochbereich (eingrichtet), Schlafzimmer, großer Dachterrasse, Bad/WC; Kellerabteil (groß), Tiefgaragen-Stellplatz ca. 16 qm.

Ab **01.01.2025 zur Vermietung** und auch für Kurzzeitmiete sehr gut geeignet.

Raumaufteilung: Details folgen, sobald verfügbar.

Großes **Kellerabteil** sowie **Lift** vorhanden.

TG-Platz im Mietzins enthalten!

Mietzinszusammensetzung: Nettomiete € 1,262,50 + BK-Vorschreibung € 92,56 (netto) + BK Wasser € 46,20 (netto) + BK Heizung € 45,24 (netto) + USt aus BK, BKW, BKH € 22,93 + BK Garage € 17,14 (netto) + USt BKG € 3,43 = € 1.490,--.

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

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

*Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber können wir nur Anfragen bearbeiten, die Sie per **E-Mail** 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.

Es gilt das "Bestellerprinzip": für einen Miet-Suchkunden erfolgt die Vermittlung mit Provisionspflicht. Höhe: eine Brutto-Monatsmiete. Für Kunden/Interessenten, die aufgrund eines Inserates auf Plattformen (willhaben, ...) anfragen, ist die Vermittlung provisionsfrei. Details im Exposé, das wir Ihnen gerne zusenden.

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.