

## Außergewöhnliche Maisonettewohnung mit Dachterrasse und Panoramablick - Josef-Mayburger-Kai, Salzburg



### ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Land: Österreich

Adresse: 5020 Salzburg

Baujahr: 1930

Letzte Modernisierung: 2026

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 100,39 m<sup>2</sup>

Warmmiete (ca.): 2.374,22 €

Etage: 2

**Kaltmiete**  
**€ 2.158,39**

**NIKI Immobilien KG**

Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen ° Tel.: 0043 662 237081  
office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

# Eckdaten

> Wohnung

> 100,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Salzburg

> Objektnummer: 6649-5wA90t

> 5 Zimmer



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Land	Österreich
Adresse	5020 Salzburg
Baujahr	1930
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	100,39 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	2.158,39 €
Warmmiete (ca.)	2.374,22 €
Kaution	7,20 €
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	76 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-11-25
Energieausweis gültig bis	24.11.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1930
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	6,23 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Dielen
Befeuerung	Gas
barrierefrei	nein
Keller (ca.)	3,59 m <sup>2</sup>
bezugsfrei ab	Sofort

## NIKI Immobilien KG

Johann Herbst Str 13 ° 5061 Elsbethen

Tel.: 0043 662 237081

office@niki-immobilien.at ° www.niki-immobilien.at

> Wohnung  
> Salzburg  
> 5 Zimmer

> 100,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 6649-5wA90t



## Objektbeschreibung:

Diese hochwertig generalsanierte Altbauwohnung vereint den Charme eines klassischen Salzburger Gebäudes mit modernem Wohnkomfort und einem besonderen Grundriss über zwei Ebenen. Auf rund 100,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich die Wohnung über das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss und bietet eine durchdachte Trennung von Wohn- und Ruhebereichen.

Auf der unteren Ebene befinden sich ein großzügiger Wohnbereich, eine separate Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit WC und ein zentraler Vorraum. Die West-Ost Ausrichtung sorgt für helle, freundliche Räume. Das Dachgeschoss überzeugt mit einer offenen Empore (Galerie) als idealem Arbeits- oder Rückzugsbereich, einem weiteren Zimmer sowie dem Zugang zur Dachterrasse.

Der Ausblick von der Terrasse ist ein besonderes Highlight: Er orientiert sich primär nach Westen und erstreckt sich von Süden über Westen bis nach Norden mit Blick bis nach Maria Plain.

Die Wohnung wurde im Zuge der Generalsanierung 2025/2026 umfassend modernisiert und ist mit neuer Einbauküche, modernem Badezimmer, neuen Böden, Fenstern und Türen, Fußbodenheizung sowie Schallschutzdecken ausgestattet.

Die monatlichen Kosten stellen sich wie folgt dar:  
Der Mietzins beträgt EUR 1.706,63, die Betriebskosten belaufen sich auf EUR 250,98 und die Heizkosten (Gas, verbrauchsabhängig) auf ca. EUR 200,78.

Daraus ergibt sich eine monatliche Nettomiete von EUR 2.158,39 zuzüglich 10 % USt. in Höhe von EUR 215,83, somit eine

Gesamtmiete von EUR 2.374,22.

Die Mietvertragsdauer beträgt 5 Jahre.

## Hinweise zur Anfrage

Aufgrund der hohen Nachfrage am Salzburger Immobilienmarkt können ausschließlich vollständig ausgefüllte und aussagekräftige Anfragen berücksichtigt werden.

Wir ersuchen daher um Übermittlung folgender Angaben:

vollständiger Name

aktuelle Wohnadresse

E-Mail-Adresse

Telefonnummer

kurze persönliche Vorstellung mit Angaben zu Beruf, Haushaltsgröße und gewünschter Nutzung der Wohnung.

Vielen Dank dafür - im Voraus.

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich am Josef-Mayburger-Kai 14 im Salzburger Stadtteil Itzling. Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zur Salzach aus, wodurch sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge, Laufen oder Radfahren entlang des Ufers direkt vor der Haustüre bieten. Gleichzeitig besteht eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum von Salzburg. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit macht diese Lage besonders attraktiv.

## Sonstiges:

Provision: Provisionsfrei für den Mieter (Bestellerprinzip gemäß Maklergesetz)

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter. Das Mietverhältnis unterliegt den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.

Die übermittelten Daten werden ausschließlich zur Bearbeitung der Anfrage verwendet.

## Objektbilder:



Badezimmer

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Salzburg
- > 5 Zimmer

- > 100,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6649-5wA90t



Empore Ausblick Richtung Süden



Wohnen



Empore Ausblick Richtung Osten



Stiegenaufgang/Brücke



Balkon DG

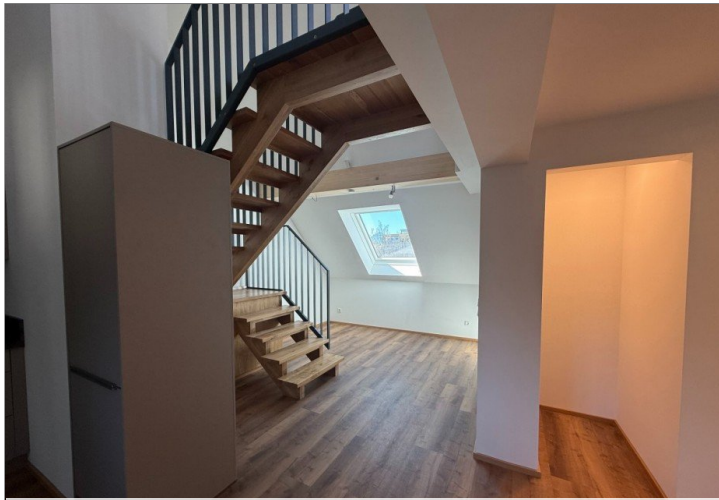


Stiegenaufgang/Brücke

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Salzburg
- > 5 Zimmer

- > 100,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6649-5wA90t



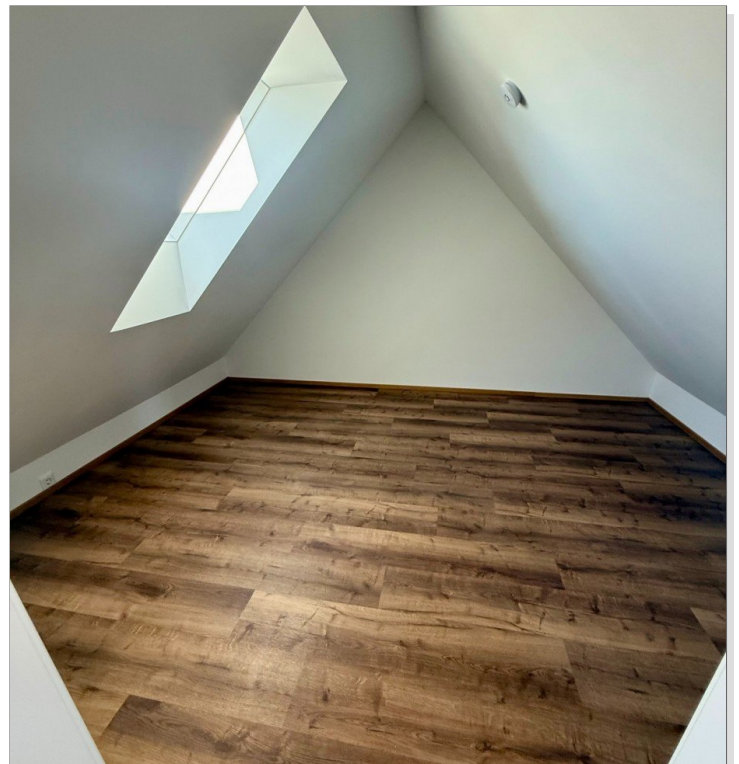
Vorraum, Blick zum Wohnraum



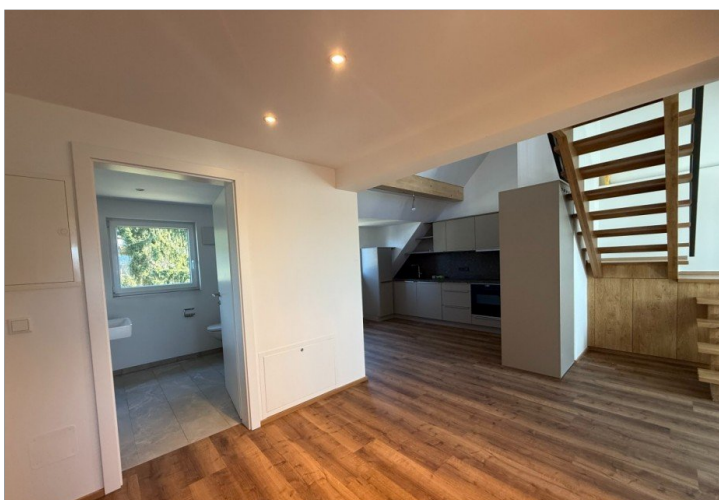
Balkon DG



Schlafzimmer



DG - Büro/Abstellraum



Vorraum: Blick zum Bad

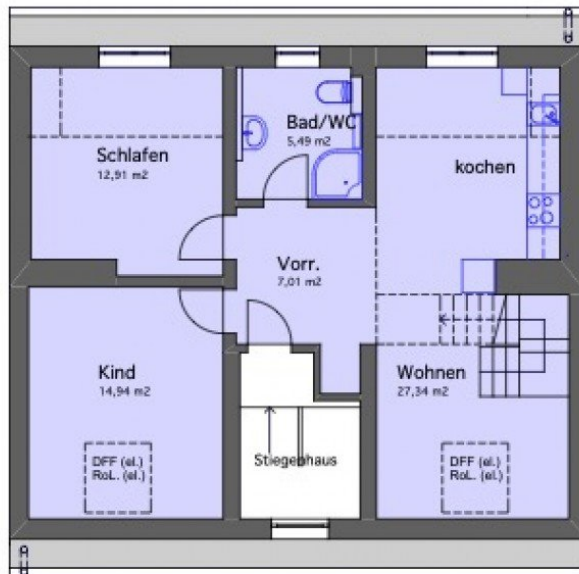
# Eckdaten

- > Wohnung
- > Salzburg
- > 5 Zimmer

- > 100,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6649-5wA90t

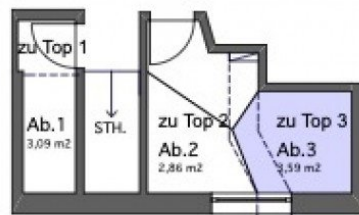


Dachgeschoss



TOP 3 100,39 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss  
M 1:100



Kellergeschoss

Grundrissplan Top 3

