

EXPOSÉ

Stilvoll sanierte Altbauwohnung in zentraler Lage - Josef-Mayburger-Kai, Salzburg



ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Land: Österreich

Adresse: 5020 Salzburg

Baujahr: 1930

Letzte Modernisierung: 2026

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 70 m²

Warmmiete (ca.): 1.655,97 €

Etage: 1

Kaltmiete
€ 1.505,43

NIKI Immobilien KG

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

Eckdaten

> Wohnung

> Salzburg

> 3 Zimmer

> 70 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 6648-5wA90t



Objekteckdaten:

| | |
|-------------------------------|------------------------------|
| Objektart | Wohnung |
| Land | Österreich |
| Adresse | 5020 Salzburg |
| Baujahr | 1930 |
| Letzte Modernisierung | 2026 |
| Zimmerzahl | 3 |
| Wohnfläche (ca.) | 70 m ² |
| Kaltmiete | 1.505,43 € |
| Warmmiete (ca.) | 1.655,97 € |
| Kaution | 5.000,- € |
| Etage | 1 |
| Anzahl Etagen | 2 |
| Balkon | ja |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieverbrauchskennwert | 76 kWh / (m ² *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.) | 7,32 m ² |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Küche | Einbauküche |
| Bodenbelag | Fliesen, Parkett, Dielen |
| Befeuerung | Gas |
| barrierefrei | nein |
| Keller (ca.) | 2,86 m ² |
| bezugsfrei ab | Sofort |

NIKI Immobilien KG

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

Eckdaten

- > Wohnung
- > Salzburg
- > 3 Zimmer

- > 70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6648-5wA90t



Objektbeschreibung:

Diese hochwertig sanierte Altbauwohnung vereint den Charme eines klassischen Salzburger Gebäudes aus dem Jahr 1930 mit dem Wohnkomfort moderner Ausstattung. Im Zuge einer umfassenden Generalsanierung in den Jahren 2025 und 2026 wurde die Wohnung technisch wie optisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 70 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle, lichtdurchflutete Räume aufgrund der Ost-West-Ausrichtung. Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche wesentlichen Bereiche erneuert. Dazu zählen eine neue Einbauküche, ein modernes Badezimmer, neue Böden, Fenster und Türen. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, die für ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima sorgt. Zusätzlich wurde besonderes Augenmerk auf den Wohnkomfort gelegt, weshalb Schallschutzdecken ausgeführt wurden.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf etwa 175,05 Euro. Die Heizkosten für Gas, bezogen über Salzburg AG, liegen verbrauchsabhängig bei etwa 140,04 Euro pro Monat.

Detaillierte Aufstellung:

Miete EUR 1.190,34
Betriebskosten: EUR 175,05
Heizkosten: EUR 140,04
Summe: EUR 1.505,43 zzgl. 10% USt. (EUR 150,54) = EUR 1.655,97

Mietvertragsdauer: 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:



Vorraum



Vorraum

Eckdaten

- > Wohnung
- > Salzburg
- > 3 Zimmer

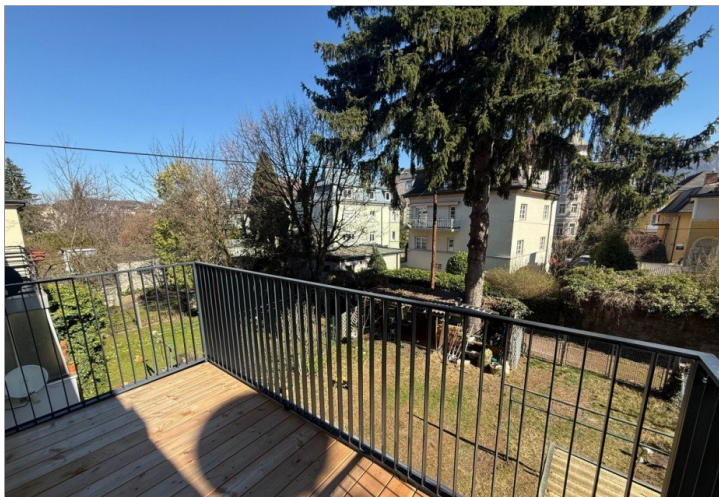
- > 70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6648-5wA90t



Balkon Ost



Wohnzimmer



Balkon Ost



Schlafzimmer



Küche



Kinderzimmer

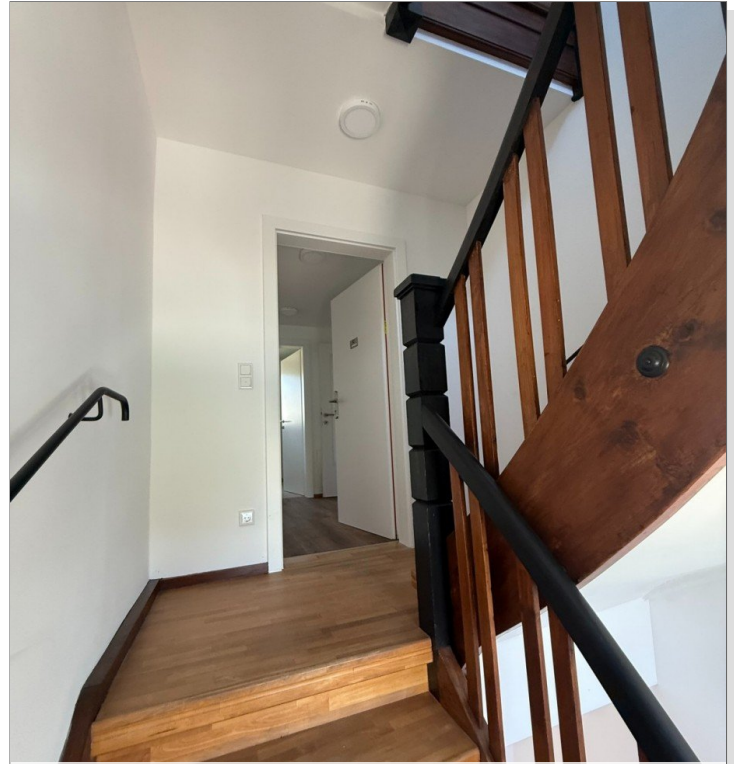
Eckdaten

- > Wohnung
- > Salzburg
- > 3 Zimmer

- > 70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6648-5wA90t



Kinderzimmer



Zugang zur Wohnung



Badezimmer



Vorraum



Küche

Eckdaten

- > Wohnung
- > Salzburg
- > 3 Zimmer

- > 70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6648-5wA90t

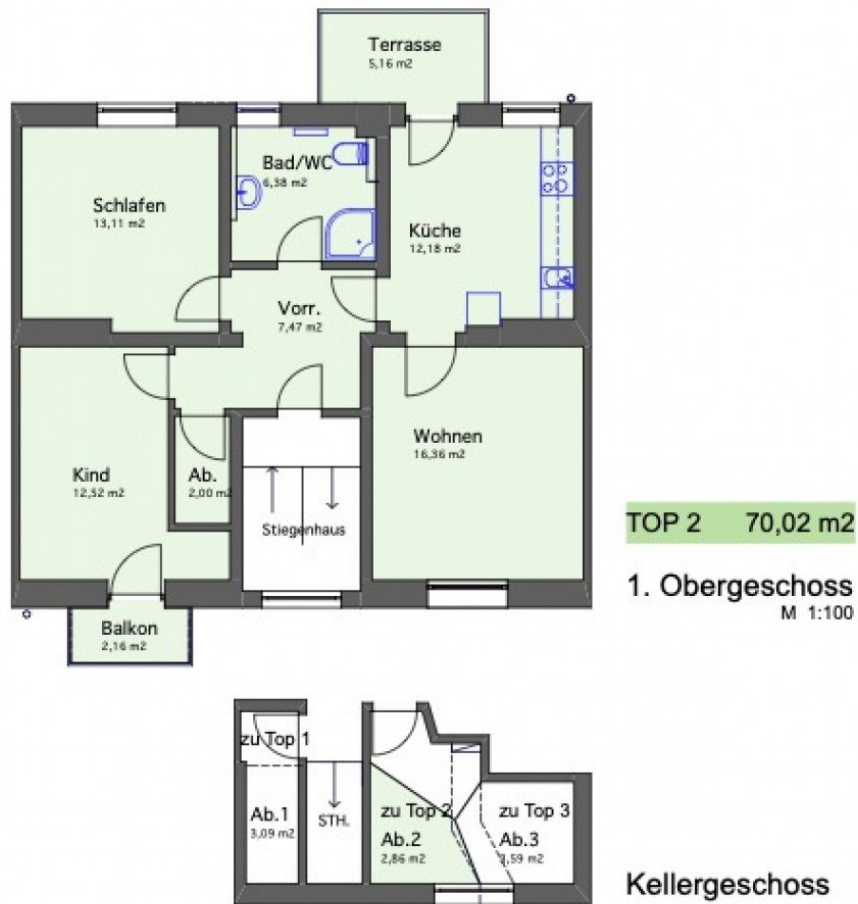


Aufgang

Eckdaten

- > Wohnung
- > Salzburg
- > 3 Zimmer

- > 70 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6648-5wA90t



Grundrissplan Top 2

