

# Exposé

## Wohnung in Salzburg

### Geräumiges City Boutique Apartment in zentralster Lage (314)



Objekt-Nr. OM-372089

#### Wohnung

Vermietung: **1.375 € pro Monat**

Ansprechpartner:  
Aniko Brauner

Saint-Julien-Str. 3  
5020 Salzburg  
Salzburg  
Österreich

Baujahr	1960	Etage	3. OG
Zimmer	2,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Frei ab	08.02.2026
Energieträger	Fernwärme	Mobilar	Vollmöbliert
Summe Nebenkosten	200 €	Raucher	Nein
Mietsicherheit	750 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Pauschalmiete	1.375 € pro Monat	Max. Personen	2
Kaltmiete	1.000 €	Haustiere	Nach Vereinbarung
Zustand	saniert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Lifestyle Apartment liegt in zentraler Lage, fußläufig zu allen wichtigen Punkten in Salzburg. Es hat einen Lebensraum mit Küche, Esstisch für 2 Personen und Wohnzimmer. Das Wohnzimmer hat einen Smart TV mit Netflix & Co. sowie ein gemütliches Sofa. Die voll eingerichtete Küchenzeile mit Toaster, Dolce Gusto Kaffee Maschine, Besteck, usw. ist neu und hat eine Spülmaschine. Licht kommt über 4 große Fenster in die Wohnung. Wenn man diese öffnet, sitzt man quasi im Freien. Weiters gibt es ein separates Bad mit WC, Handtüchern und Dusche. Eine Kleiderstange und Regal ist ebenfalls vorhanden. Im separaten Schlafzimmer gibt es ein Doppelbett mit 1,80 m Breite (Bettwäsche, Kissen, Decken sind vorhanden), einen Smart TV für Netflix & Co und eine Kleiderstange mit Regalen. Das separates Bad glänzt mit modernem Soft-Close WC, Handtüchern und Dusche. Im Vorraum kann man Schuhe und Jacken aufhängen.

Man gelangt über die Treppe oder den Aufzug in die Wohnung. In der ganzen Wohnung gibt es High-Speed Internet mit 300 MBS. Alle Nebenkosten sind beinhaltet außer Strom. Diesen kann man ganz einfach online ummelden. Wir unterstützen gerne.

Im Haus gibt es einen Wäscheraum mit Waschmaschine gegen Gebühr im Dachgeschoss. Alternativ gibt es gegenüber dem Hauseingang eine Reinigung. Ein Radkeller ist ebenfalls vorhanden. Im gleichen Gebäude gibt es ein John Reed Fitness Studio.

Eigener Name auf dem Klingelschild ist möglich. Man erhält einen Allgemeinen Schlüssel für Wohnungstür, Radkeller, Waschraum und Hauseingang. Und 2 Schlüssel für die Wohnung.

## Ausstattung

Toaster, Wasserkocher, Smart TV, Ofen, Herd, Spülmaschine, Spüle, Reinigungsmittel, Staubsauger, Bügelbrett, Bügeleisen, Geschirr, Besteck, Töpfe, Handtücher, Decken, Kissen, Bettbezüge, Nachttischlampen, Couch oder Chill-Sessel, Balkone mit Lounge Liegen, Dolce Gusto Kaffeemaschinen und High Speed Wlan mit 300 Mbit.

Alles schon da - und wo bist Du?

### Weitere Ausstattung:

Aufzug, Duschbad

## Sonstiges

BDRE I SJS3 GmbH

Mozartplatz 5

5340 Sankt Gilgen

FN 581270i

ATU78245917

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Saint-Julien-Straße 3, 5020 Salzburg – einer der gefragtesten Lagen in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und dem Zentrum der Stadt.

Durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Busse, S-Bahn, Fernzüge) ist sie besonders attraktiv für:

- Studierende (Universität Salzburg, Mozarteum, FH Salzburg),
- Pendler mit täglicher oder wöchentlicher Anreise,
- Geschäftsreisende, die eine komfortable und zentrale Unterkunft mit kurzen Wegen suchen.

Innerhalb weniger Gehminuten erreichbar sind:

- Hauptbahnhof Salzburg (ca. 3 Minuten zu Fuß),
- Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Restaurants,
- Altstadt, Mirabellgarten, Linzer Gasse – perfekt für kurze Spaziergänge oder Freizeit nach der Arbeit/Vorlesung.

Auch mehrere Bildungseinrichtungen wie das Mozarteum, die Paracelsus Medizinische Privatuniversität oder die Universität Salzburg sind bequem erreichbar – zu Fuß, mit dem Fahrrad oder per Bus.

Trotz der zentralen Lage bietet das Wohnumfeld ein ruhiges, sicheres und gepflegtes Stadtbild. Die Saint-Julien-Straße ist geprägt von klassischen Stadthäusern, charmanten Cafés und urbanem Flair.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Küche



Lebensraum

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit TV

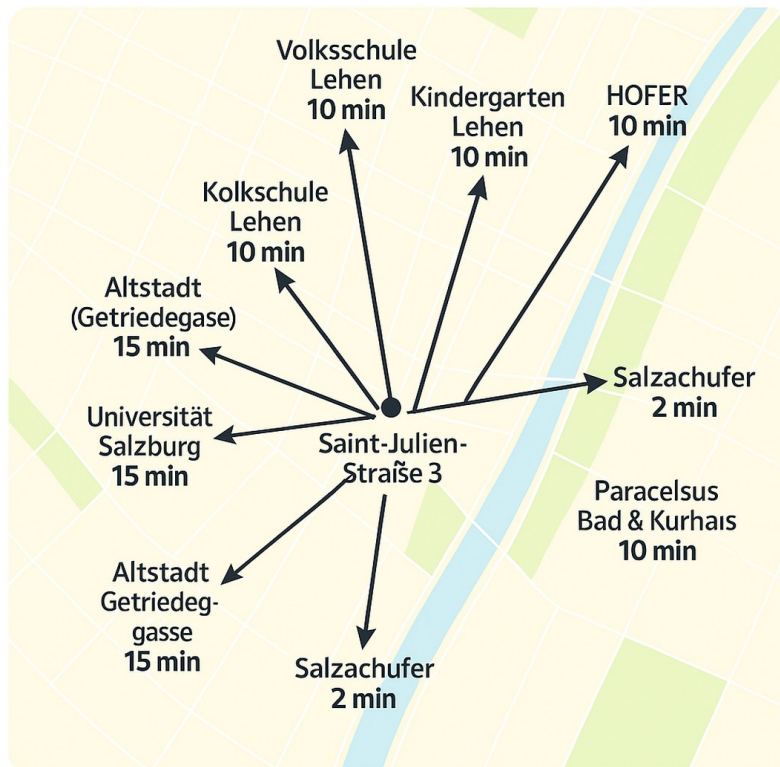


Bad mit Walk- In Dusche

# Exposé - Galerie



Liebe zum Detail



Zentraler geht es nicht...

# Exposé - Galerie



Flur



Couch im Lebensraum

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

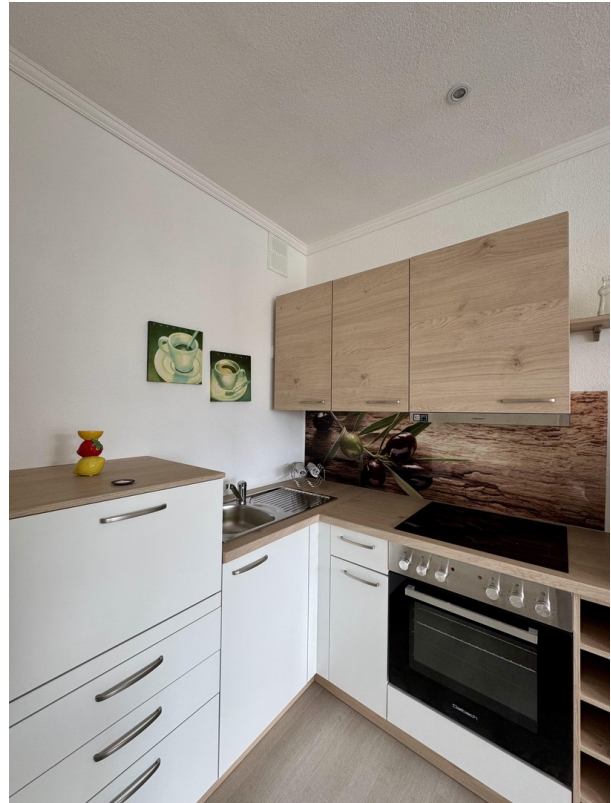


Küche

# Exposé - Galerie



Kühlschrank

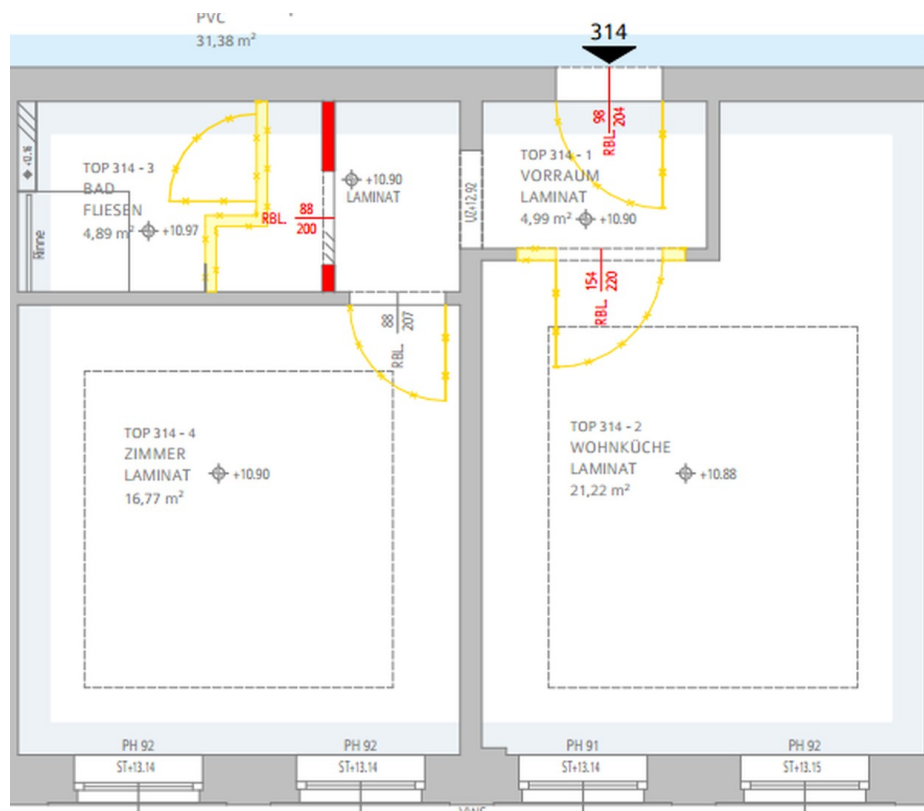


Spülmaschine, Herd, Ofen



In 10 Minuten überall zu Fuß

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 314