

# Exposé

## Wohnung in Salzburg

### Sonnige möblierte 3-Zimmer Dachterrassen-Wohnung in Salzburg Süd mit traumhaften Ausblick



Objekt-Nr. OM-427159

#### Wohnung

Vermietung: **1.236 € + NK**

Fischer von Erlachstr. 43  
5020 Salzburg  
Salzburg  
Österreich

Etagen	5	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	77,69 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	77,69 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	5. OG
Summe Nebenkosten	514 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr gepflegte und sonnige 3-Zimmer Dachgeschoßwohnung in Herrnau, südlich vom Stadtzentrum Salzburg. Mit dem Lift kommt man in das 4. Stockwerk und zur Wohnung im 5. und somit letzten Stockwerk muß man noch eine Stiege benützen. Zwei Schlafzimmer - eines wird derzeit als Eßzimmer verwendet - sowie ein sehr geräumiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die ostseitig gelegene Dachterrasse (ca. 14 qm) sind das Herzstück dieser Wohnung. Das elegante und hochwertige Bad mit Wanne, Dusche und Waschtisch ist eine kleine Wellnessoase. In der Küche ist neben einem Geschirrspüler und Herd mit Ceranfeld, auch eine Waschmaschine eingebaut. Auch ein kleiner Frühstückstisch hat in der Küche seinen Platz. Von hier gelangt man auf die westseitige Terrasse (ca. 9 qm), die ebenfalls mit einer Markise ausgestattet ist. Daneben befindet sich das Esszimmer bzw. Schlafzimmer. Das zweite Schlafzimmer ist möbliert und mit Einbauschränken versehen, somit ist bereits genügend Stauraum vorhanden. Ein separates WC und ein geräumiger, mit Einbauschränken und Garderobe verbauter Flur vervollständigen das Raumangebot.

Diese Wohnung ist ideal für ein Paar oder auch eine kleine Familie, für Sonnengenießer und Ruhesuchende.

Hervorzuheben ist die gepflegte Wohnanlage, die traumhafte Aussicht von den beiden großen Terrassen auf den Gaisberg, Untersberg und auf die Festung und die hervorragende Lage mit der perfekten Infrastruktur im bevorzugten Süden der Stadt Salzburg.

Ein freier Bewohnerparkplatz, ein eigenes Kellerabteil und Gemeinschaftskellerräume sind vorhanden.

## Ausstattung

Die Wohnung ist möbliert und kann nach Absprache auch unmöbliert gemietet werden.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Vermietung direkt vom Eigentümer.

## Lage

Herrnau ist gemeinsam mit der Josefiau und der Alpensiedlung ein Teil des Stadtteiles Salzburg-Süd in der Stadt Salzburg.

Einkaufszentren, Lebensmittelgeschäfte, Apotheke, Ärzte, Banken und die öffentlichen Linien befinden sich fußläufig. Das Naherholungsgebiet Hellbrunner Allee und Salzachauen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Die Naturwissenschaftliche Universität, die Universitäten in der Akademiestraße und die Altstadt sind mit dem Rad (10 Min.) oder zu Fuß (25 Min.) leicht erreichbar.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

