

## Wohnen am Aignertal



Visualisierung Innenraum

**Objektnummer: 513/2799**

**Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5026 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,65 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	545.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Günther RADWANOVSKY

Stiller & Hohla Immobilitentreuhänder GmbH  
Joseph-Messner-Straße 8-14  
5020 Salzburg

T +43 662 6585-175  
H +43 650 6585 175  
F +43 662 6585-500

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

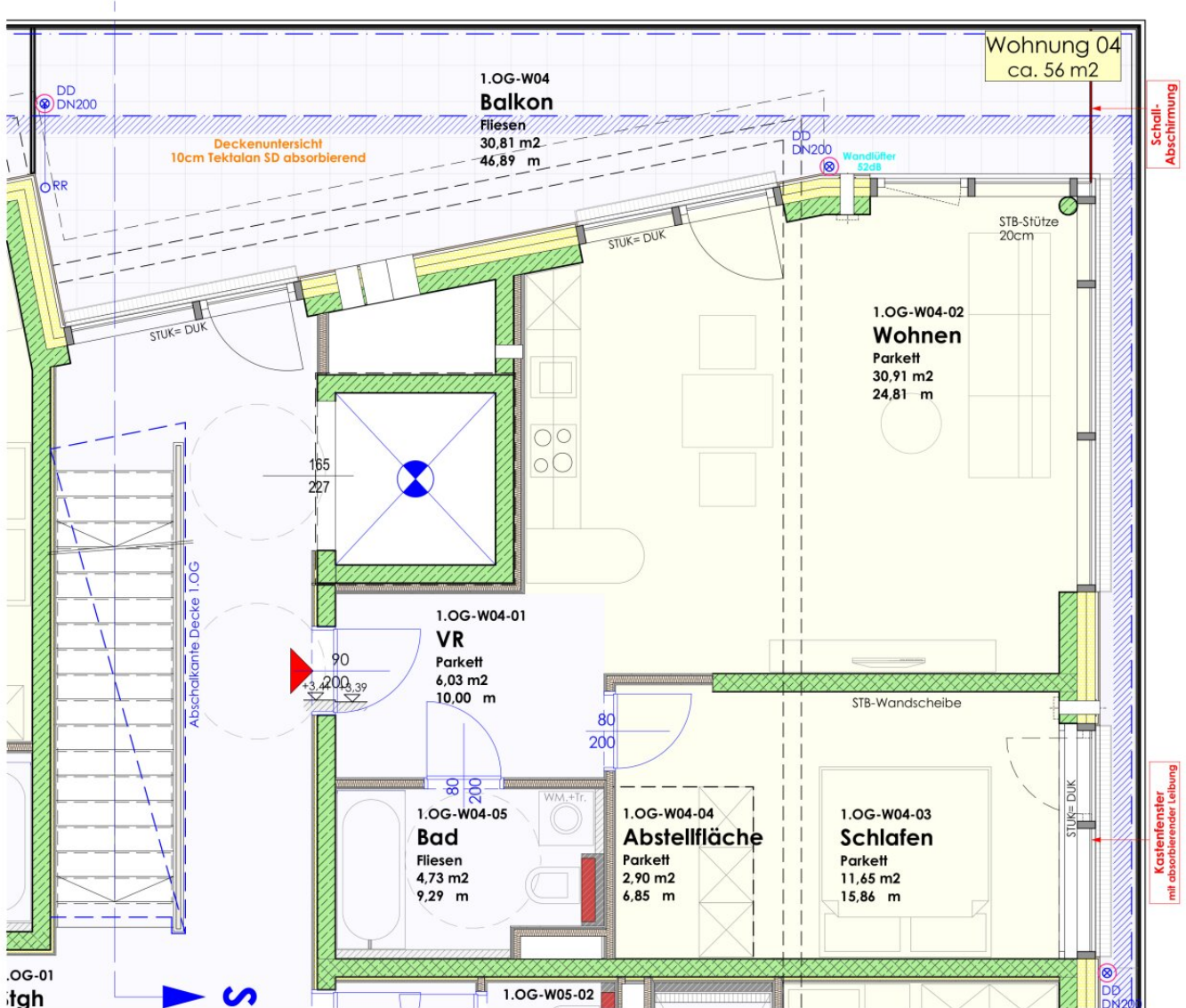


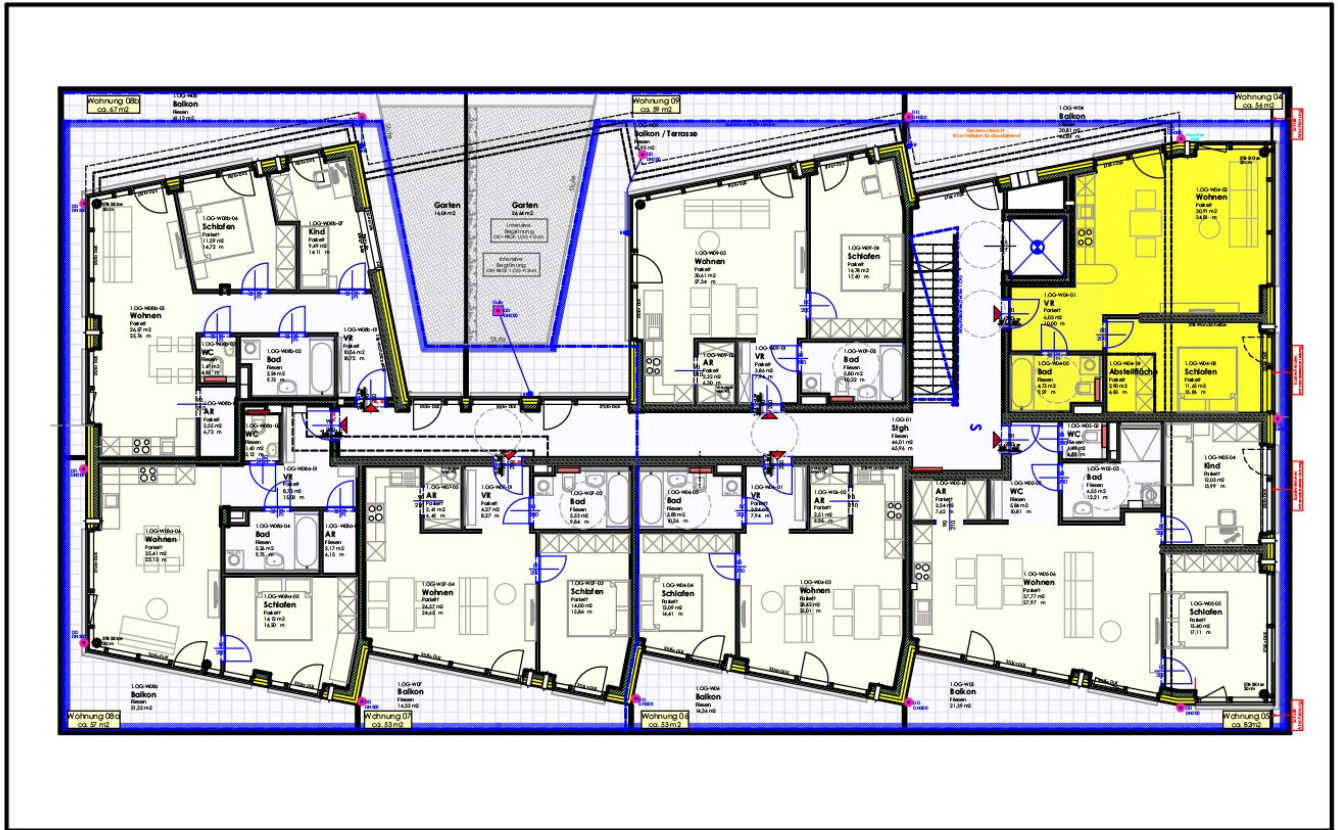












## Objektbeschreibung

Das hochwertige Neubauprojekt ‚Wohnen am Aignertal‘ wird derzeit durch einen renommierten Bauträger aus dem Land Salzburg errichtet. Insgesamt entstehen 13 exklusive Wohnungen. Alle Wohnungen verfügen über Außenflächen in Form von Balkon, Dachterrasse oder einem Garten.

Der Bauträger legt besonderen Wert auf eine nachhaltige Bauweise, so wird das Wohnhaus als Massivbau errichtet und mit aufwendiger ökologischer Haustechnik ausgerüstet. Die Energie- und Wärmegewinnung wird durch Erdwärmesonden sowie über eine Photovoltaikanlage gewährleistet.

Die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung mit rund 56 Quadratmetern Wohnfläche befindet sich im ersten Obergeschoß des Wohnhauses und begeistert neben seinem durchdachten Raumprogramm insbesondere mit einer sehr großzügigen Außenfläche. Verbunden über große Glasflächen, erweitert der Außenbereich mit seinen mehr als 30 Quadratmetern das Wohnzimmer und bietet sich perfekt an für Indoor-Outdoor-Living und eine wohnliche Außengestaltung.

Die Wohnung selbst verfügt über einen attraktiven Wohn- Essbereich mit offener Wohnküche, ein Schlafzimmer, in welchem eine begehbare Ankleide Platz finden würde, und über ein Badezimmer mit WC. Alle Räume sind zentral über den Vorraum begehbar. Der Wohnbereich ist nach Nord/Osten ausgerichtet, der Schlafbereich ist nach Osten orientiert, welche eine angenehme Morgenbesonnung ermöglicht.

Die Ausstattung der Wohnung wird sehr exklusiv gewählt: Eichenparkett gebürstet oder geölt, elektrischer Sonnenschutz, Villeroy & Boch Sanitärausstattung und ein zentrales BUS-System sind nur einige der attraktiven Merkmale. Anhand der Bau- und Ausstattungsbeschreibung kann das Design der Ausstattung noch individuell ausgewählt werden.

Tiefgaragenstellplätze können flexibel nach Verfügbarkeit zur Wohnung dazu erworben werden. In der Tiefgarage wird die Möglichkeit einer Ladeinfrastruktur vorgesehen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m





Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.