

## Wohnen am Aignertal



Visualisierung

**Objektnummer: 513/2798**

**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>	93,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	51,04 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,30 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>	1.030.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Günther RADWANOVSKY

Stiller & Hohla Immobilienreuhänder 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.

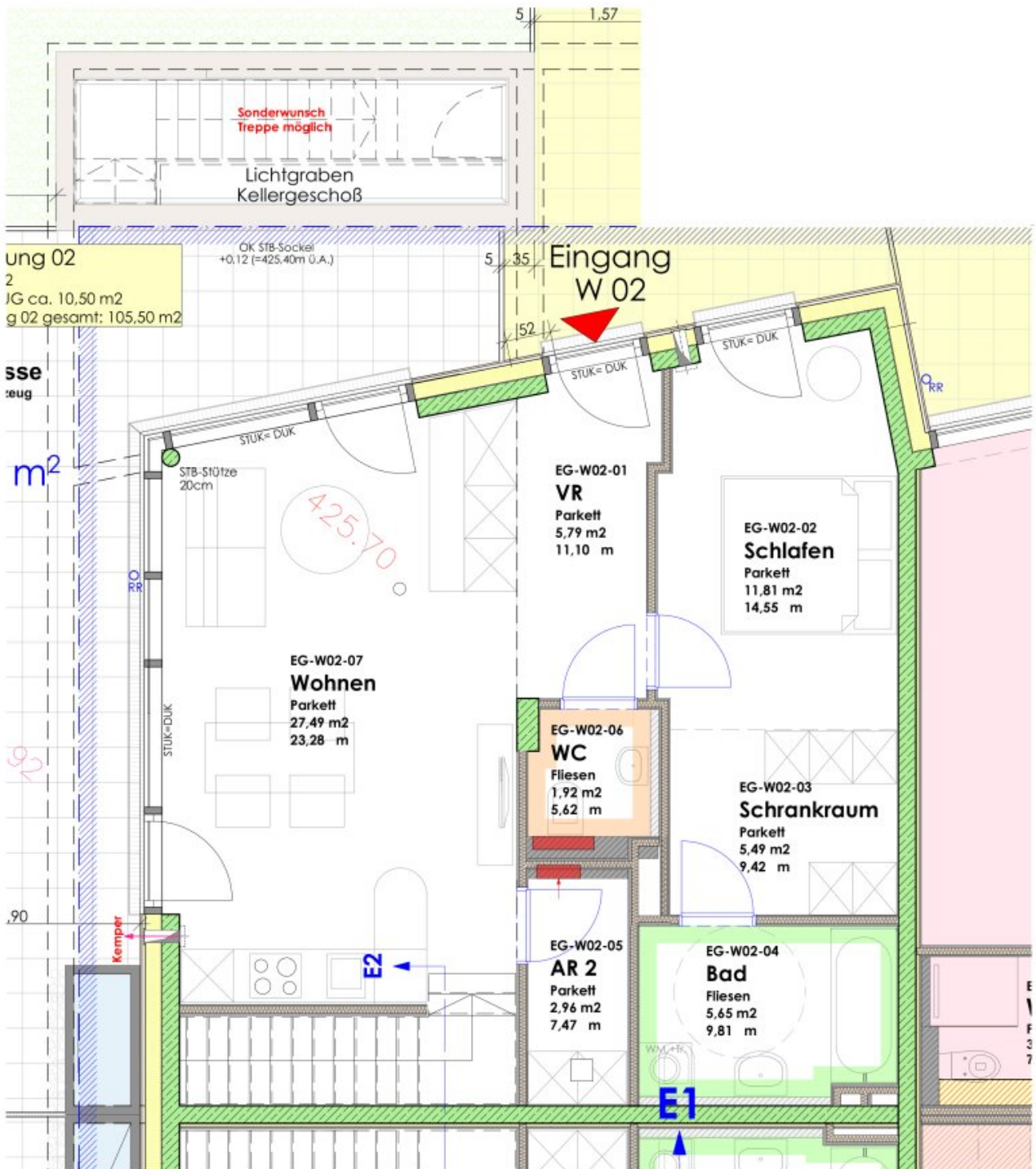


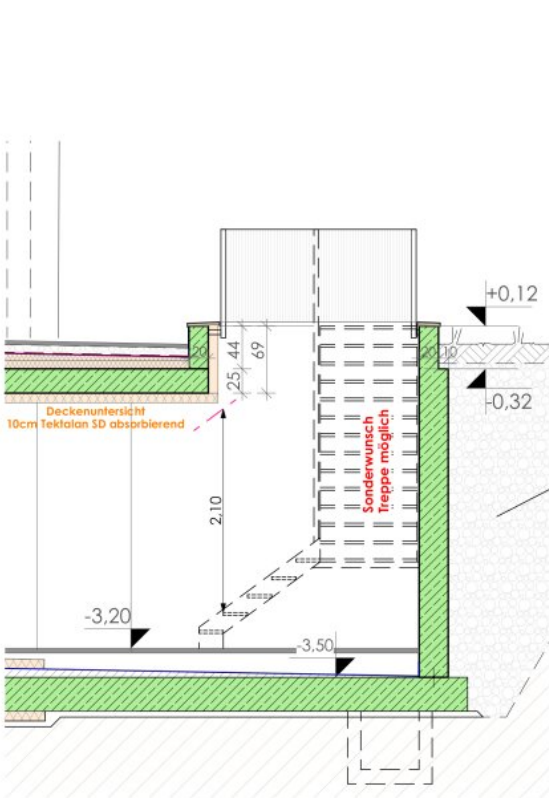




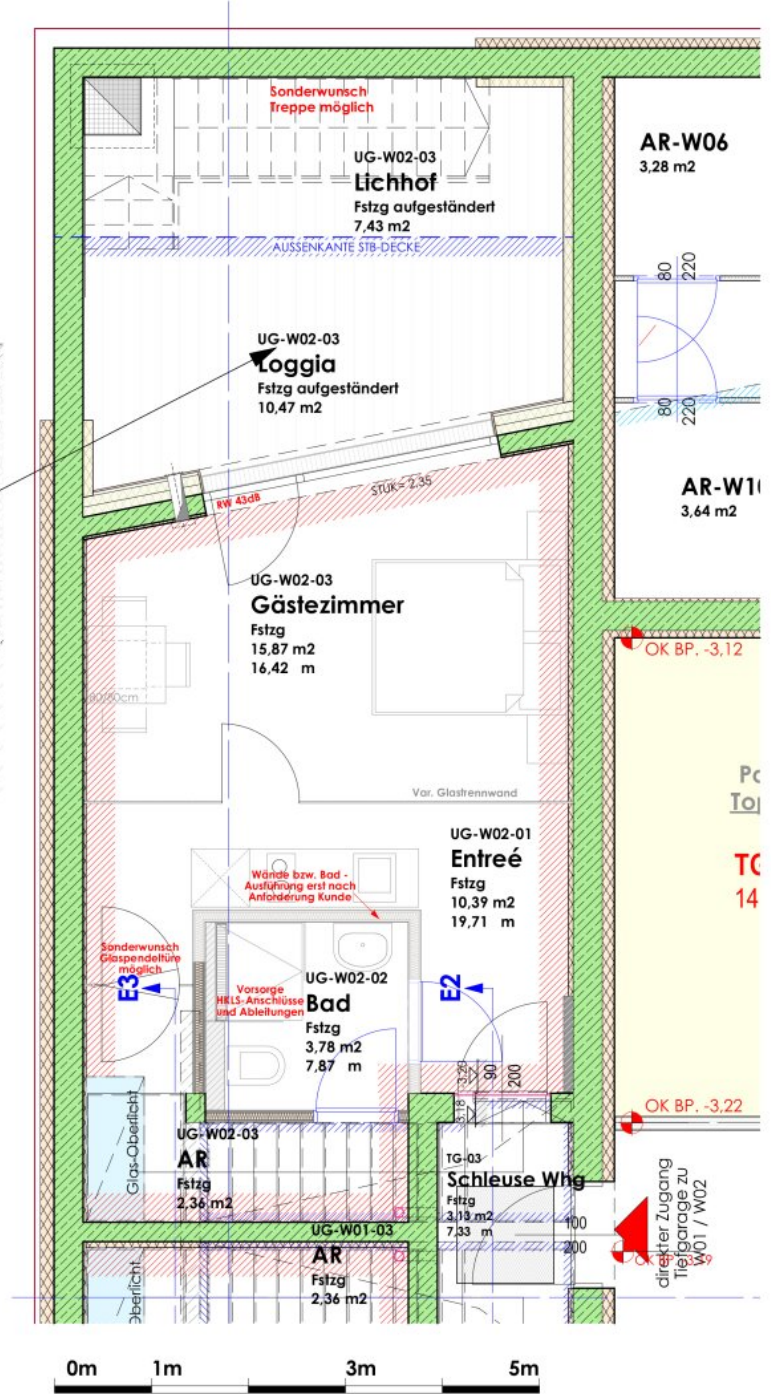




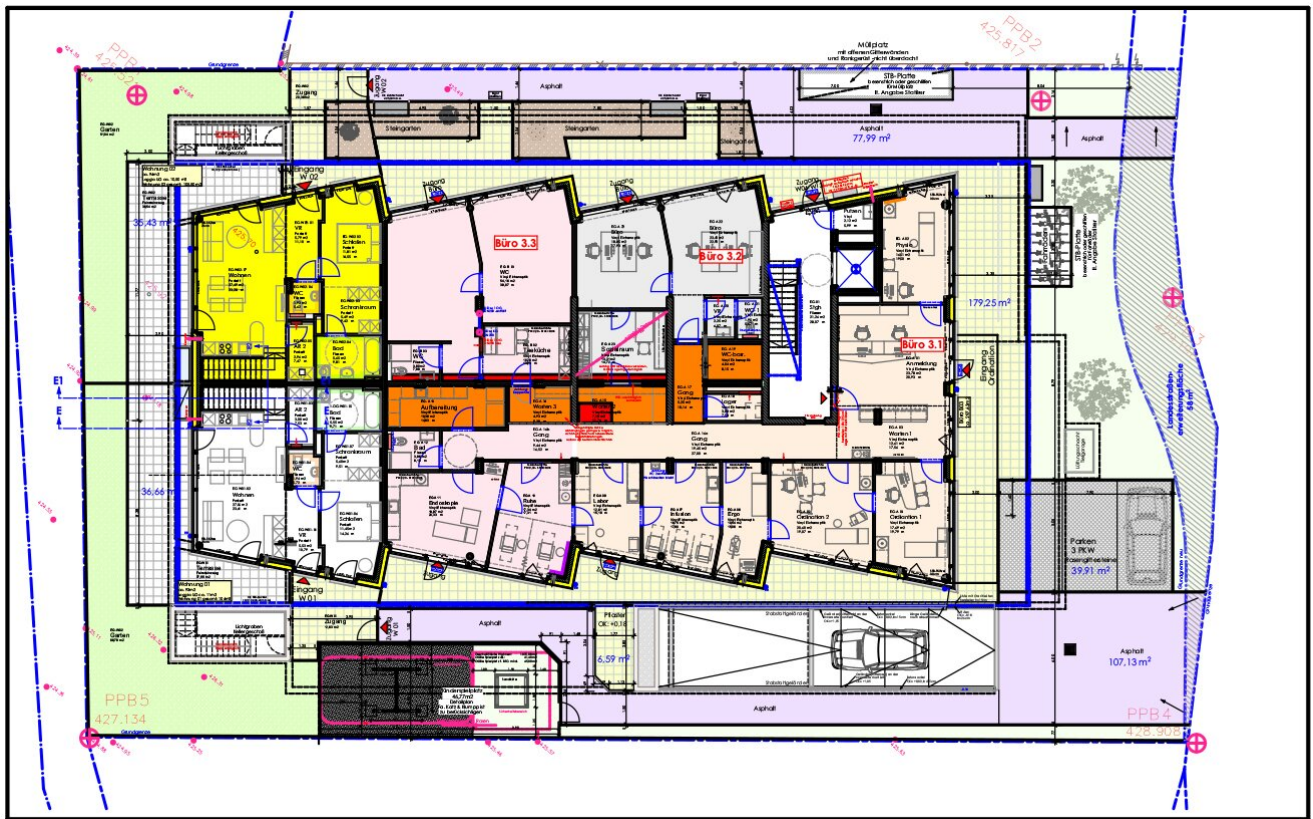




SCHNITT LICHTHOF









## 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 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und überzeugt insbesondere mit zwei Terrassen und eigenem Garten. Die Wohnung verfügt über rund 94 Quadratmeter auf 2 Ebenen.

Im Erdgeschoß findet man einen attraktiven Wohn/Essbereich mit offener Wohnküche, der durch großzügige Glasflächen besonders weitläufig wirkt. Vom Wohnraum gelangt man in den Garten oder über eine innenliegende Treppe in das Tiefparterre.

Im Tiefparterre findet sich ein weiteres Zimmer mit zusätzlichen 32,40 Quadratmetern. Durch einen vorgelagerten Lichthof, welcher mit Holzdielenböden attraktiv als zusätzliche Terrassenfläche ausgestaltet wird, genießt man vollumfängliche Besonnung mit Tageslicht. Von der Terrasse im Tiefparterre gelangt man zudem über die Außentreppe auf die zweite Wohnebene und den Garten.

Das Schlafzimmer befindet sich im Erdgeschoß der Wohnung und ist nach Nord-Ost arrangiert. Der ruhig situierte Schlafrum besticht mit einem begehbaren Schrankraum und Bad-en-suite.

Ein Abstellraum und ein separates Gäste-WC runden das Raumprogramm perfekt ab.

Der Garten der Wohnung hat mit rund 51 Quadratmetern die ideale Größe. Auf der ebenerdigen Terrasse mit rund 37 Quadratmetern sowie auf der zweiten Terrasse mit rund 19 Quadratmetern findet sich genug Platz für eine tolle Outdoor-Gestaltung.

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.