# **Wohnen am Aignertal**



Visualisierung Innenraum

Objektnummer: 513/2802

Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH



## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 5026 Salzburg

Baujahr: 2024
Zustand: Erstbezug

Alter: Neubau Wohnfläche: 52,78 m²

Zimmer: 2 Balkone: 1

**Keller:** 3,28 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: A++ 26,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+** 0,63 **Kaufpreis:**635.200,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Günther RADWANOVSKY**

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

T +43 662 6585-100 H +43 650 6585 175 F +43 662 6585-500

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









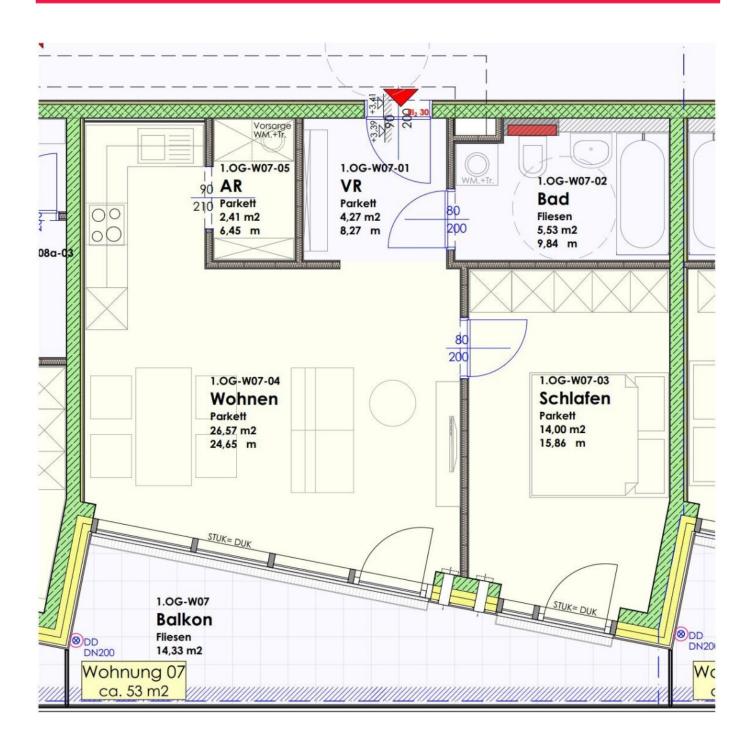


















## **Objektbeschreibung**

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 53 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 ca. 14 Quadratmetern das Wohnund Schlafzimmer und bietet sich perfekt an für Indoor-Outdoor-Living welche herrliche Sonnenstunden ermöglicht.

Die Wohnung selbst verfügt über einen attraktiven Wohn/Essbereich mit offener Wohnküche, ein Schlafzimmer und über ein Badezimmer mit WC. Alle Räume sind zentral über den Vorraum begehbar.

Der Wohn- und Schlafbereich sind nach Süden orientiert, welche für ein sehr helles Wohnambiente sorgt. Ein Abstellraum rundet das Raumprogramm ab.

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 <500m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen



Schule <1.000m Kindergarten <500m Universität <1.500m Höhere Schule <3.000m

### 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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

