Exklusive 3- bis 4-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Sonnenterrasse und Fernblick - Salzburg - AIGEN

Objektnummer: 199396928

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5026 Salzburg
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	A 23,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	1.690.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

realconstruct

Büro
15.53m²
Zimmer
13.24m²
Bad
11.33m²
Bad
6.76m²
Schlafen
22.8m²
Kuche/Wohnen
50.9m²
Balkon
50.63m²
www.grundriss.com
0
1
2
3
4
5m

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine exklusive 3- bis 4-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage von Salzburg-Aigen - inklusive 3 PKW-Stellplätze!

Inmitten der **idyllischen Landschaft von Aigen** präsentiert sich eine elegante **3- bis 4-Zimmer-Terrassenwohnung** in unmittelbarer Nähe von Schloss Aigen und dem Aigner-Park, am Fuße des Gaisbergs: Morgens erwachen und den Blick ins Grüne genießen, abends auf der Terrasse bei einem guten Glas Wein entspannen und den Ausblick auf den **Watzmann** und die **wunderschöne Salzburger Bergwelt** genießen – was könnte das Herz mehr begehren?

Diese Wohnung im **2. Obergeschoss einer exklusiven Wohnhausanlage** mit insgesamt **nur 9 Wohneinheiten** bietet mit ihrer **großen Sonnenterrasse** alles, was man sich wünschen kann: Von der Tiefgarage mit **drei Stellplätzen** (zwei Stellplätze davon überbreit) gelangt man **barrierefrei** direkt zum Wohnungseingang. Dort betritt man einen **geräumigen Vorraum** mit praktischer Garderobe mit **Einbauschränken**, um Mäntel diskret zu verstauen. Anschließend kommt man in die **modern ausgestattete Hochglanz-Küche** für Koch-Enthusiasten und einem einladenden Esstisch für gesellige Zusammenkünfte. Auf dem angrenzenden Frühstücksplatz auf der Terrasse lässt sich der Morgenkaffee besonders genießen.

Vom Vorraum und von der offenen Küche aus gelangt man in den **großzügigen Salon** mit **ca. 50 m²** und Zugang zur **teilweise überdachten**, sonnigen **Süd-/Westterrasse mit ca. 51 m²** und einem **traumhaften Blick auf die Berge**. Zur rechten Seite des Vorraums befindet sich der private Bereich der Wohnung mit dem Hauptschlafzimmer, das ebenfalls Zugang zur Westterrasse hat. Nebenan befindet sich ein Badezimmer mit bodenebener Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss. Das größere Badezimmer ist luxuriös ausgestattet, vom Doppelwaschbecken mit praktischen Kommoden über die Toilette bis hin zur **Regen/Dampfdusche** mit verschiedenen Funktionen. Daneben liegt die **Ankleide mit einigen Einbauschränken**, welche ebenfalls als Büro genutzt werde könnte und in ein weiteres Schlafzimmer führt. Aktuell sind Ankleide bzw. das Home-Office mit dem Schlafzimmer verbunden, könnte aber bei Bedarf zu zwei separaten Zimmern umgestaltet werden.

Die Wohnung bietet eine hochwertige Ausstattung: Die **Tischlerküche** aus dem **Hause Christ** ist komplett ausgestattet mit **hochwertigen Geräten**, die Bäder verfügen über **erstklassige Tischler-Einbauten** und **exquisite Fliesen**, **dunkel geräucherte Eichenholzböden** in den Zimmern und **großformatige, hochwertige Fliesen** in den restlichen Räumen verleihen ein zeitloses Ambiente und **Fußbodenheizung** sorgt für Behaglichkeit. Sämtliche Fenster sind mit **elektrischen Jalousien** ausgestattet, **attraktive Raumhöhen** (2,60m) und **extrahohe Türen** verleihen außerdem Großzügigkeit. Moderne Energietechnik mittels, am Dach befindlicher **Photovoltaik-Anlage und Luftwärmepumpenheizung** minimiert die Betriebs- und Heizkosten. Die schöne Terrasse mit **spanischen Outdoorfliesen** bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch, Liegestühle und Pflanzen. Ein **eigenes Kellerabteil mit ca. 14 m²** und

Tageslicht bietet viel Stauraum für Dinge, die nicht täglich benötigt werden.

Diese Wohnung erfüllt höchste Ansprüche und entspricht modernsten, nachhaltigen Standards, die perfekte Lebensqualität bieten. Der Verkaufspreis beinhaltet eine exklusive Ausstattung, darunter eine maßgefertigte **Küche vom Küchenstudio Christ** mit hochwertigen Geräten von **Miele, Gaggenau und Liebherr**, italienische maßgefertigte Einbauschränke in Vorraum, Hauptschlafzimmer und Ankleide sowie hochwertige Badezimmerausstattungen. Dazu gehören eine Duschwand aus dem Hause Skytech mit Glasfliesen im Gästebad und eine **Dampfsauna mit LED-Farbtherapie**, Lautsprechern und Regendusche im Hauptbad. **Drei Tiefgaragenstellplätze** zu je 28.000,00 € sind im Kaufpreis bereits enthalten und runden dieses Angebot ab.

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Zimmer 1 mit abgetrenntem Büro/Abstellraum-Bereich (ca. 28,77 m²)
- Badezimmer mit Dampfdusche, WC und Doppelwaschtisch
- Wohnküche mit Zugang zur großzügigen Terrasse
- Zimmer 2 (ca. 22,80 m²)
- Südwestseitige Terrasse mit Fernblick (ca. 50,63 m2)

VIRTUELLER RUNDGANG:

https://my.matterport.com/show/?m=g7bL1hgrj1Y

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

HIGHLIGHTS:

- hochwertige Ausstattung
- attraktive Lage
- nachhaltige Heizung mittels Luftwärmempumpe und Photovoltaik
- italienische Einbaumöbel
- Tischlerküche aus dem Hause Christ mit Markengeräten
- attraktive Designer-Bäder mit Dampfdusche
- geräumige Terrasse mit traumhaftem Fernblick in die Berge

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet und spätestens ab 01.12.2025 bezugsbereit.

"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"

Für weitere Details stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter 01 997 72 90 zur Verfügung.

Ihr Team von Real Construct Immobilien!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap