# Einzigartiges Wohnen in erhöhter Lage samt Indoor-Pool und Wellnessbereich



Objektnummer: 536/1916

Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien



# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 5061 Elsbethen

Zustand:GepflegtWohnfläche:437,80 m²Nutzfläche:572,13 m²

Bäder: 5

Garten: 1.833,87 m<sup>2</sup> Keller: 7,38 m<sup>2</sup> Gesamtmiete 5.938,85 € Kaltmiete (netto) 3.250,00 € 4.525,15 € **Kaltmiete** Betriebskosten: 1.275,15 € Heizkosten: 800,98 € 612,72 € USt.:

**Provisionsangabe:** 

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Tom Frenner**

Diana Aigner Immobilien e.U. Neutorstrasse 19 5020 Salzburg











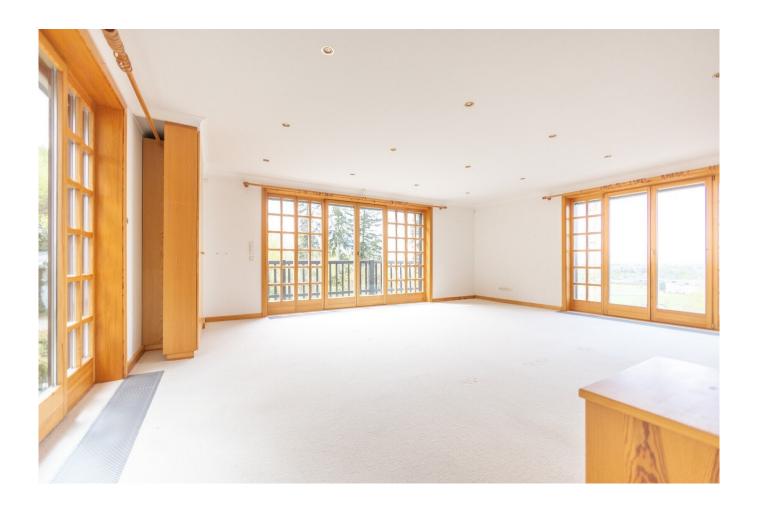
















Grundriss Top 3
3. Obergeschoss

Grundriss Top 3
Kellergeschoss

Weinkeller

Turm-zimmer

14



Grundriss Top 3
1. Obergeschoss

Grundriss Top 3
2. Obergeschoss

Grundriss Top 3
2. Obergeschoss

Grundriss Top 3
3. Obergeschoss



# **Objektbeschreibung**

Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich in einem exklusiven 3-Parteien-Haus in erhöhter Hanglage, das mit einem unvergleichlichen Blick auf die Festung Hohensalzburg begeistert. Die Wohnung erstreckt sich über drei Geschoße und bietet ein luxuriöses Wohnambiente samt Indoor-Pool, Wellnessoase und einem beeindruckenden Spa-Bereich im Turm. Der untere Bereich des Turms dient als stilvoller Weinkeller.

## 1. Obergeschoß – Wohn- und Schlafbereich:

Das erste Obergeschoß umfasst:

- Vier großzügige Schlafzimmer, jedes mit eigenem Bad für höchsten Komfort.
- Eine lichtdurchflutete Wohnküche, die sich perfekt für geselliges Kochen und gemütliche Abende eignet.
- Ein beeindruckendes Wohnzimmer mit ca. 63 m², das durch seine Großzügigkeit und Eleganz besticht.

### Wellness- und Spa-Bereich:

An das erste Obergeschoß schließt der luxuriöse Pool- und Wellnessbereich an:

- Ein beheiztes Schwimmbad lädt zum Entspannen und Trainieren ein.
- Eine Sauna mit angeschlossenen Nassbereichen sorgt für ein Rundum-Wellnesserlebnis.
- Der Turm beherbergt ein einzigartiges japanisches Spa, das Ruhe und Erholung garantiert.
- Im unteren Bereich des Turms befindet sich der perfekt temperierte Weinkeller, ein Paradies für Weinliebhaber.



## 2. Obergeschoß – Rückzugs- und Wohlfühlbereich:

Im zweiten Obergeschoß erwarten Sie:

- Zwei weitere Schlafzimmer, ebenfalls mit angeschlossenem Badezimmer.
- Eine offene Galerie, die für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sorgt.
- Ein charmantes Kaminzimmer, das sich ideal für gemütliche Stunden.

#### Garten und Außenbereich:

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Garten mit einer Fläche von über 1.800 m². Dieser weitläufige Außenbereich bietet genügend Platz für private Erholung, Gartenfeste oder die Verwirklichung individueller Gartenträume.

### Allgemeine Bereiche und Parkmöglichkeiten:

Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über einen Gemeinschaftskeller. In der hauseigenen Garage stehen der Wohnung zwei private Stellplätze zur Verfügung.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Klinik <2.500m Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.500m Universität <1.500m



Höhere Schule <5.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <2.500m

## Sonstige

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

### Verkehr

Bus <1.000m Autobahnanschluss <5.000m Bahnhof <1.500m Flughafen <7.000m

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.

