

**NEUER PREIS! Sofort einziehen statt warten: Wohnraum  
in Salzburg Maxglan Aighof – Frei ab 01.06.**

  
**DIE STEINS.**  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 7500/66**

**Eine Immobilie von Stein Projekte GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

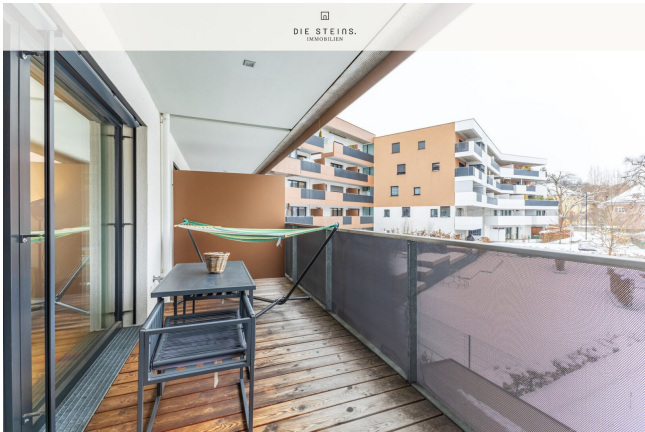
Adresse	Aiglhofstraße 45
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,44 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 14,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,37
Kaufpreis:	560.000,00 €
Betriebskosten:	185,18 €
Heizkosten:	115,07 €
Sonstige Kosten:	130,90 €
Provisionsangabe:	

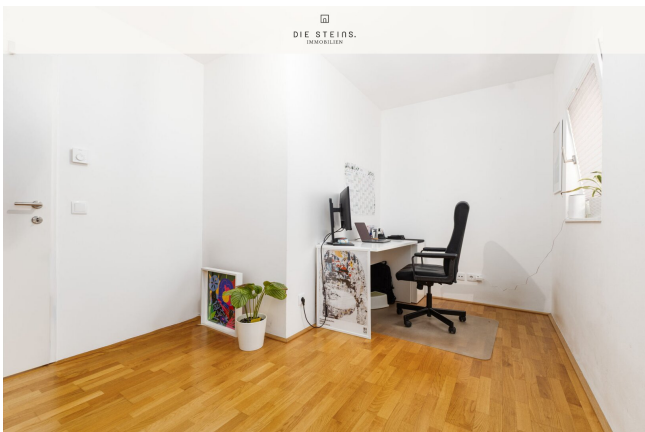
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

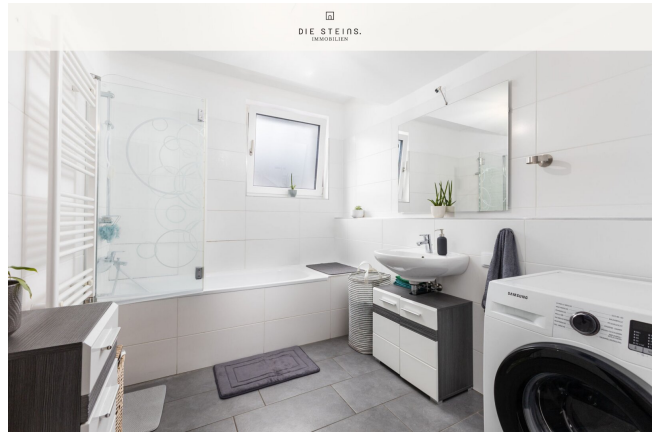


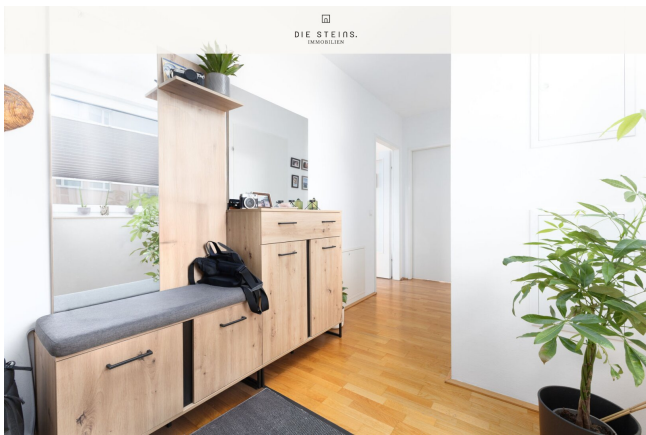
**Michael Salzlechner**





  
DIE STEINS.  
IMMOBILIEN





  
DIE STEINS.  
IMMOBILIEN





Vorraum  
8,00 m<sup>2</sup>

WC  
1,45 m<sup>2</sup>

Bad  
6,60 m<sup>2</sup>

Kind  
12,66 m<sup>2</sup>

Wohnen/EsSEN/Küche  
36,43 m<sup>2</sup>

AR  
2,09 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer  
13,80 m<sup>2</sup>

Balkon  
10,48 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Maxglan, wo moderner Komfort auf Lebensqualität trifft. Diese **2016 errichtete, lichtdurchflutete Wohnung** überzeugt durch ein durchdachtes Design und eine Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Das absolute Highlight: Die Wohnung wird zum **01.06.2026 frei** – perfekt für alle, die **keine Lust auf langwierige Übergabefristen** haben, sondern **direkt in ihr neues Eigenheim starten möchten**.

Mit einer **großzügigen Wohnfläche von 81,03 m<sup>2</sup>**, einer **Raumhöhe von 2,70m** und einer durchdachten Raumaufteilung erstreckt sich diese Wohnung über drei helle und einladende Zimmer. Die gesamte Wohnung ist mit **Eichenparkett inkl. Fußbodenheizung** ausgestattet. In der hochwertigen Küche befinden sich **ausschließlich ausgesuchte Markengeräte** und die Fenster sind mit **Sonnenschutzverglasung** sowie **Schallschutzfunktion** ausgerüstet. Diese sorgen dafür, dass vom Verkehr in der Wohnung nichts zu hören ist. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Ob als gemütliches Zuhause für eine Familie oder als stilvolle Wohnung für Paare – hier finden Sie den idealen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der **charmante Balkon**, mit Blick in den, **von der Straße abgewandten Innenhof**, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können. Genießen Sie die frische Luft und den Blick auf die umliegende Nachbarschaft, während Sie den Tag Revue passieren lassen oder einfach nur die Sonne genießen. Zusätzlich stehen **zwei gemeinschaftliche Gärten im Innenhof** zur Mitbenutzung zur Verfügung, die für sommerliche Abende oder gemütliche Stunden inmitten von Grün perfekt sind.

Eine weitere Besonderheit ist das **innovative, passive Be- und Entlüftungssystem**. Es sorgt **vollautomatisch für eine permanente Zufuhr von Frischluft und ein optimales Raumklima**, ganz ohne dass Sie selbst lüften müssen. Genießen Sie das Gefühl von dauerhafter Frische, weniger Staubbelastung und einem gesunden Wohnumfeld – ein technisches Detail, das Sie jeden Tag als echten Lebensqualität-Gewinn spüren werden.

Zusätzlich zur Wohnfläche steht Ihnen eine praktische Tiefgarage, ein **großzügiges Kellerabteil** sowie **zwei Fahrradräume** zur Verfügung.

Die Lage dieser Wohnung ist besonders hervorzuheben. Trotz der zentralen Lage wohnen Sie hier **angenehm ruhig**. Ob ein **Spaziergang im Grünen** oder **das kulturelle Angebot der Salzburger Altstadt** – von **Aiglhof aus stehen Ihnen alle Wege offen**. Hier investieren Sie nicht nur in eine Immobilie, sondern in einen **Standort mit höchstem Werterhalt und einer Lebensqualität**, die man jeden Tag aufs Neue genießt.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die das Leben komfortabel und angenehm machen. Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität sowie

eine höhere Schule befinden sich in der Umgebung, was diese Wohnung auch für Familien besonders attraktiv macht. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Bäckereien zur Verfügung, sodass Sie alles Notwendige schnell erreichen können. Ob Arzt, Apotheke oder Krankenhaus – alles ist in der Nähe und sorgt für Ihre gesundheitliche Sicherheit.

Der Kaufpreis von 560.000,00 € bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine der schönsten Städte Österreichs zu investieren und gleichzeitig in einer modernen, neuwertigen Wohnung zu leben. Diese Immobilie ist nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine wertvolle Investition in Ihre Zukunft.

Zögern Sie nicht länger! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung verzaubern. Erleben Sie selbst, wie harmonisch sich modernes Wohnen mit der Lebensqualität in Salzburg verbindet. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses wunderbare Zuhause vorzustellen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <300m  
Klinik <575m  
Krankenhaus <125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <300m  
Universität <525m  
Höhere Schule <525m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <450m  
Einkaufszentrum <1.650m

### **Sonstige**

Bank <75m  
Geldautomat <75m  
Post <550m  
Polizei <575m

### **Verkehr**

Bus <25m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.200m

Flughafen <2.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap