

**Herrschaftliche Liegenschaft in Salzburg/Aigen: Wohnen  
auf höchstem Niveau mit POOL, SPA und  
GAISBERGBLICK!**



**Objektnummer: 8206/215**

**Eine Immobilie von Promegger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	412,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Team Promegger Immobilien

Promegger Immobilien  
Siezenheimer Straße 39a  
5020 Salzburg

T +43 660 5711223  
H +43 660 5711223

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







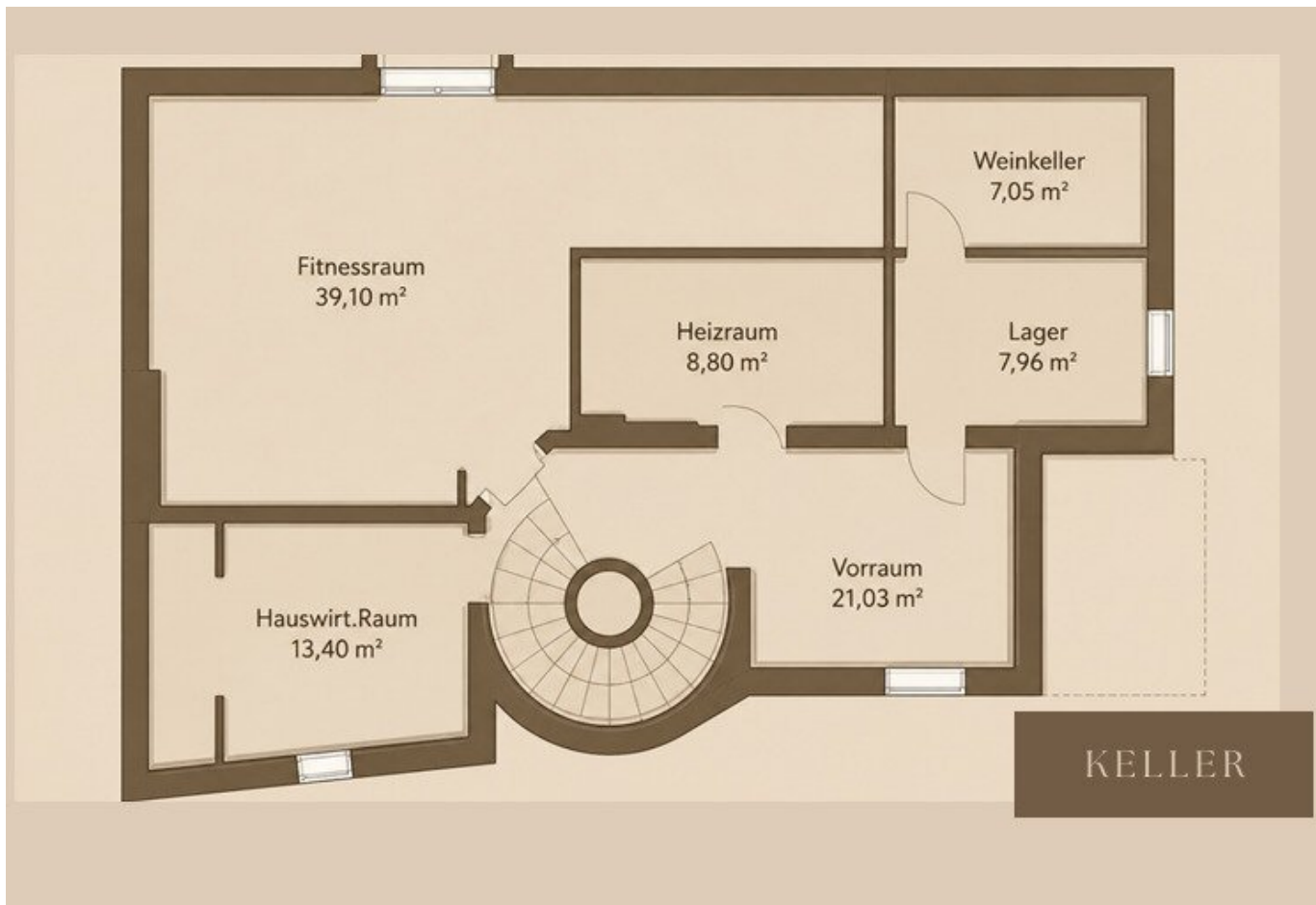


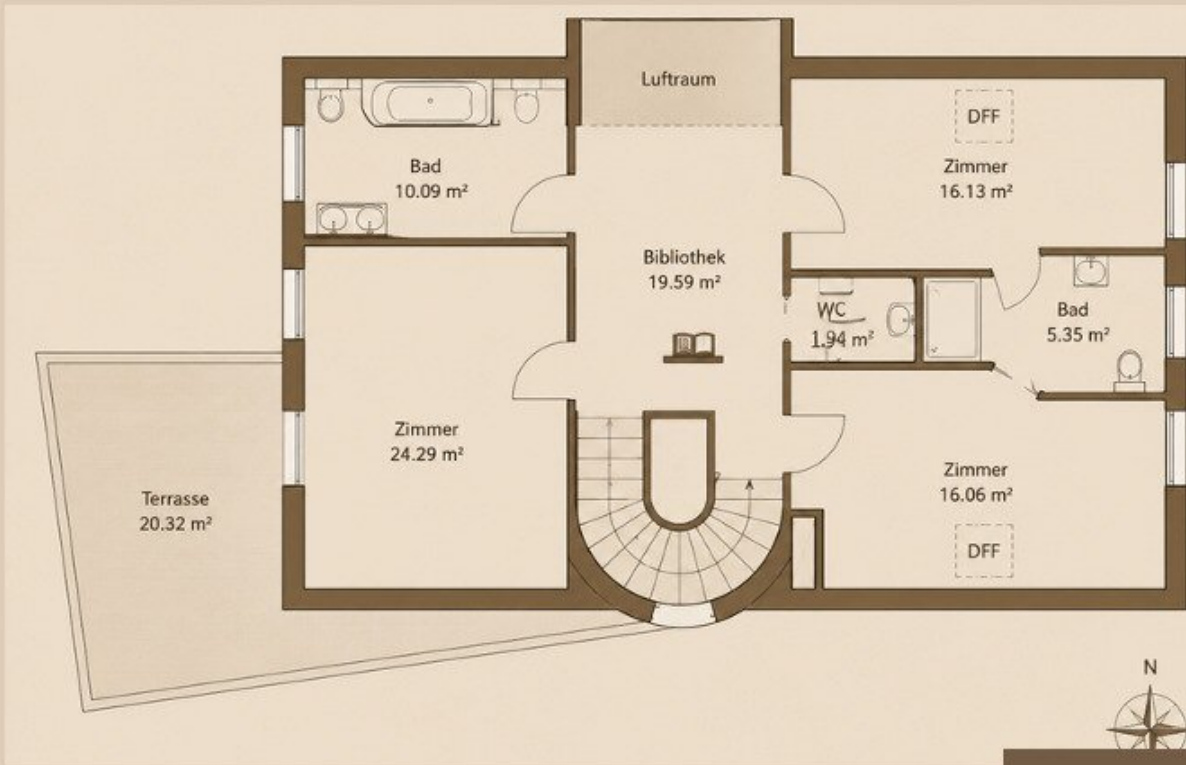


**ERDGESCHOSS**

Gesamtfläche (Innenräume) : 154.43 m<sup>2</sup>

EG





OG

# Objektbeschreibung

## Exklusive Designer-Villa in Salzburg-Aigen

In einer der begehrtesten Wohnlagen Salzburgs präsentiert sich diese außergewöhnliche **Designer-Villa als stilvoller Rückzugsort** für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Architektur, Qualität und Privatsphäre. In absolut ruhiger Lage am Fuße des Gaisbergs gelegen, vereint diese Liegenschaft **modernes Design, luxuriöse Ausstattung** und ein unvergleichliches Wohnambiente.

Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt die großzügige Architektur mit Raumhöhen von bis zu 4,20 Metern. **Bodentiefe Verglasungen** und offene Raumstrukturen schaffen ein lichtdurchflutetes Wohngefühl und verbinden die Innenräume harmonisch mit dem Außenbereich.

Das Herzstück der Villa bildet der **repräsentative Wohn- und Essbereich mit offenem Grundriss**. Die hochwertige Designküche mit **exklusiven Geräten von Gaggenau** erfüllt höchste kulinarische Ansprüche und fügt sich perfekt in das elegante Gesamtkonzept ein.

Der liebevoll gestaltete Garten bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und lädt mit seinem Salzwasserpool zum Entspannen und Genießen ein. Von zahlreichen Bereichen der Liegenschaft eröffnet sich ein herrlicher Blick auf den Gaisberg und die umliegende Naturlandschaft.

Ein **privater Wellnessbereich mit Sauna** schafft einen Ort der Ruhe und Erholung. Die Kombination aus hochwertigsten Materialien, modernster Haustechnik und durchdachter Architektur macht diese Villa zu einer seltenen Gelegenheit am Salzburger Immobilienmarkt.

## Ausstattungs-Highlights

- Exklusive Wohnlage in Salzburg-Aigen
- Uneinsehbares Grundstück mit hoher Privatsphäre
- Wohnfläche ca. 297 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 562 m<sup>2</sup>
- Raumhöhen bis zu 4,20 Meter
- Salzwasserpool mit stilvoll angelegtem Garten

- Privater Spa-Bereich mit Sauna
- Hochwertige Designküche mit Gaggenau-Geräten
- Fußbodenheizung
- Gasheizung, Solarunterstützung und Kachelofen
- Großzügige Terrassen- und Freiflächen
- Dachterrasse mit Ausblick
- Herrlicher Blick auf den Gaisberg
- Teilmöbliert
- Carport und zusätzliche Stellplätze
- Keller und Abstellräume

Diese Villa richtet sich an Käufer, die das Besondere suchen und höchsten Wert auf Wohnqualität, Privatsphäre sowie eine erstklassige Lage legen.

**Hinweis zu den Bild Darstellungen:** Zur Verbesserung der visuellen Darstellung wurden einzelne Objektfotos mittels moderner Bildbearbeitung und KI-gestützter Optimierung hinsichtlich Helligkeit, Dekoration und Raumwirkung angepasst. Die baulichen Gegebenheiten sowie die Raumaufteilung bleiben hiervon unberührt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.