

Sky-Residenz in Salzburg-Aigen



Dachterrasse

Objektnummer: 549/714

Eine Immobilie von Trießnig & Schrotter

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Valkenauerstraße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5026 Salzburg
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	338,00 €
Heizkosten:	134,00 €
Sonstige Kosten:	167,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

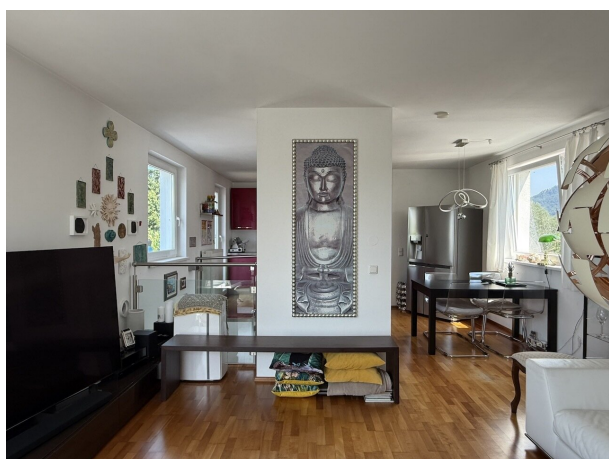
Ihr Ansprechpartner



Mag. Franz Schrotter



Mitglied des
immobilienring.at



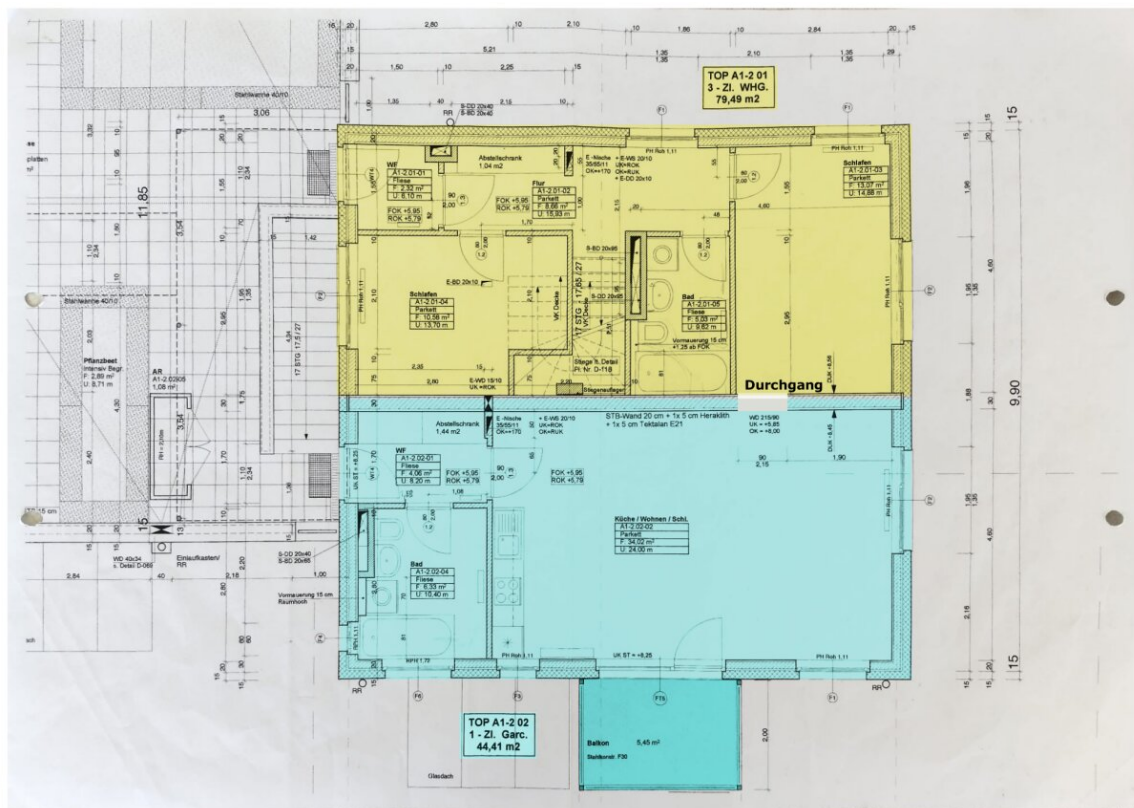












Objektbeschreibung

Sky-Residenz über den Dächern in Salzburg-Aigen

Wohntraum mit aussichtsreicher Dachterrasse und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

In einer der begehrtesten und exklusivsten Wohngegenden Salzburgs gelangt diese außergewöhnliche und lichtdurchflutete Dachterrassenwohnung zum Verkauf. Als **"echte Sky-Residenz"** thront diese im Jahr 2005 errichtete Immobilie im obersten Geschoss einer gepflegten Wohnanlage. Sie präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und besticht durch ihren großzügigen Schnitt, eine absolut ruhige Idylle und das unvergleichliche Hauptmerkmal, **eine traumhafte Dachterrasse, die einen sensationellen, freien Blick auf die gesamte Salzburger und Bayerische Gebirgswelt eröffnet.**

Zwei Wohneinheiten – viele Möglichkeiten

Die kaufgegenständliche Immobilie besticht neben ihrer einzigartigen Lage durch enorme Flexibilität. Die Liegenschaft setzt sich aus zwei rechtlich eigenständig gebliebenen Wohneinheiten (eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m² und eine 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 44 m²) zusammen, die aktuell im 1. Obergeschoss durch einen Durchgang miteinander verbunden sind. Da beide Wohnungen über eigene Eingangstüren und separate Küchenanschlüsse verfügen, könnte bei Wunsch eine räumliche Trennung rasch umgesetzt werden.

Dadurch ergeben sich zahlreiche Nutzungskonzepte:

Exklusives Homeoffice: Arbeiten und Wohnen perfekt getrennt unter einem Dach

Wohnen & Arbeiten: Ideal für eine Praxis, Kanzlei oder Ordination

Mehrgenerationenwohnen: Platz für Familie, Teenager, privaten Gäste- oder Au-pair-Bereich

Cleveres Investment: Eigennutzung bei gleichzeitiger Vermietung der Einzimmerwohnung

Die aktuelle Raumaufteilung



3-Zimmer-Maisonette mit ca. 80 m²

Der Lebensmittelpunkt befindet sich im luftigen 2. Obergeschoss. Ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche und praktischem Abstellraum. Über zwei Balkontüren betritt man das absolute Herzstück der Immobilie, die **ca. 45 m² große, nach Südwesten ausgerichtete Dachterrasse**. Dank der optimalen Ausrichtung genießt man von hier aus den gesamten Tagesgang der Sonne. Der Blick von diesem privaten Logenplatz ist schlichtweg atemberaubend und bietet Bewohnern wie Gästen eine unvergleichbare Kulisse für unvergessliche Momente über den Dächern von Aigen. Über einen Stiegenabgang erreicht man das 1. Obergeschoss, das den privaten Rückzugsbereich beherbergt. Einladendes Entree mit Flur/Garderobe, ein Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer sowie ein gepflegtes Badezimmer mit Waschtisch, Duschkabine und Toilette.

1-Zimmer-Wohnung mit ca. 44 m²

Die eigenständige Garconniere befindet sich im 1. Obergeschoss und ist dank des durchdachten Grundrisses optimal nutzbar. Sie teilt sich auf in Eingangsbereich/Flur, Badezimmer mit Wachtisch, Wanne und Toilette sowie einen großzügigen, hellen Wohn-/Schlafraum. Der helle und gemütliche **Südwest-Balkon** rundet den Wohnkomfort dieser Wohneinheit perfekt ab.

Die Liegenschaft im Überblick:

Lage: Salzburg-Aigen (absolute Ruhelage südlich des Zentrums)

Baujahr: 2005

Zustand: sehr gepflegt und sofort bezugsbereit

Absolutes Highlight: eine 45 m² große Dachterrasse mit sensationellem Panoramablick

weitere Freifläche: Südwest-Balkon im 1. Obergeschoss

Gesamtwohnfläche: 124 m² (aufgeteilt auf zwei Wohneinheiten mit 80 m² und 44 m²)

Parken: 2 Tiefgaragenstellplätze sowie zahlreiche Besucherparkplätze auf Eigengrund

Zubehör: 2 Kellerabteile

Heizung: Fernwärme (Salzburg AG)

Monatliche Kosten: BK/HK-Akonto: € 472,- | Rücklage: € 167,-

Kaufpreis: € 990.000,-

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Flughafen <6.000m

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