

## **Architektur mit Weitblick – außergewöhnliche Stadtvilla in Salzburg**



**Objektnummer: 624**

**Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| <b>Art:</b>         | Haus - Villa   |
| <b>Land:</b>        | Österreich     |
| <b>PLZ/Ort:</b>     | 5020 Salzburg  |
| <b>Baujahr:</b>     | 2024           |
| <b>Zustand:</b>     | Erstbezug      |
| <b>Alter:</b>       | Neubau         |
| <b>Wohnfläche:</b>  | 225,00 m²      |
| <b>Nutzfläche:</b>  | 168,00 m²      |
| <b>Bäder:</b>       | 2              |
| <b>WC:</b>          | 3              |
| <b>Terrassen:</b>   | 1              |
| <b>Stellplätze:</b> | 5              |
| <b>Keller:</b>      | 168,00 m²      |
| <b>Kaufpreis:</b>   | 3.490.000,00 € |

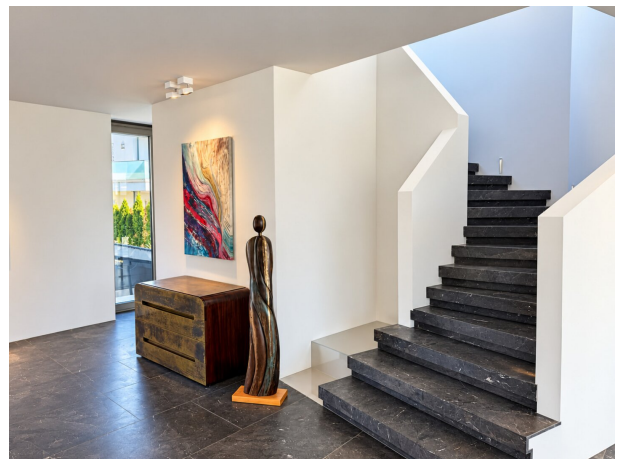
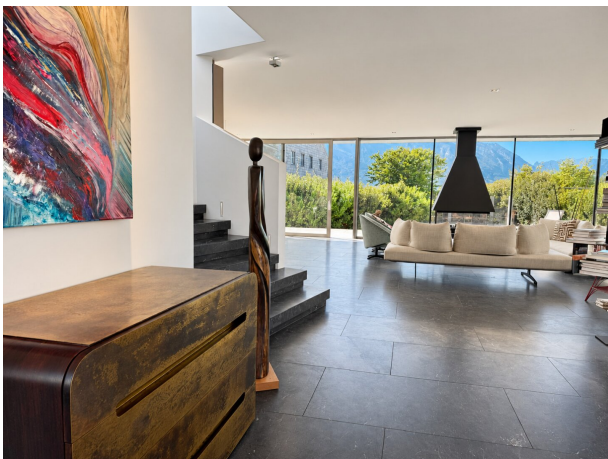
## Ihr Ansprechpartner

**Julian Böckl**

ALTIOR GmbH  
Derra de Moroda Straße 18  
5020 Salzburg

T +43 664 525 56 36

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



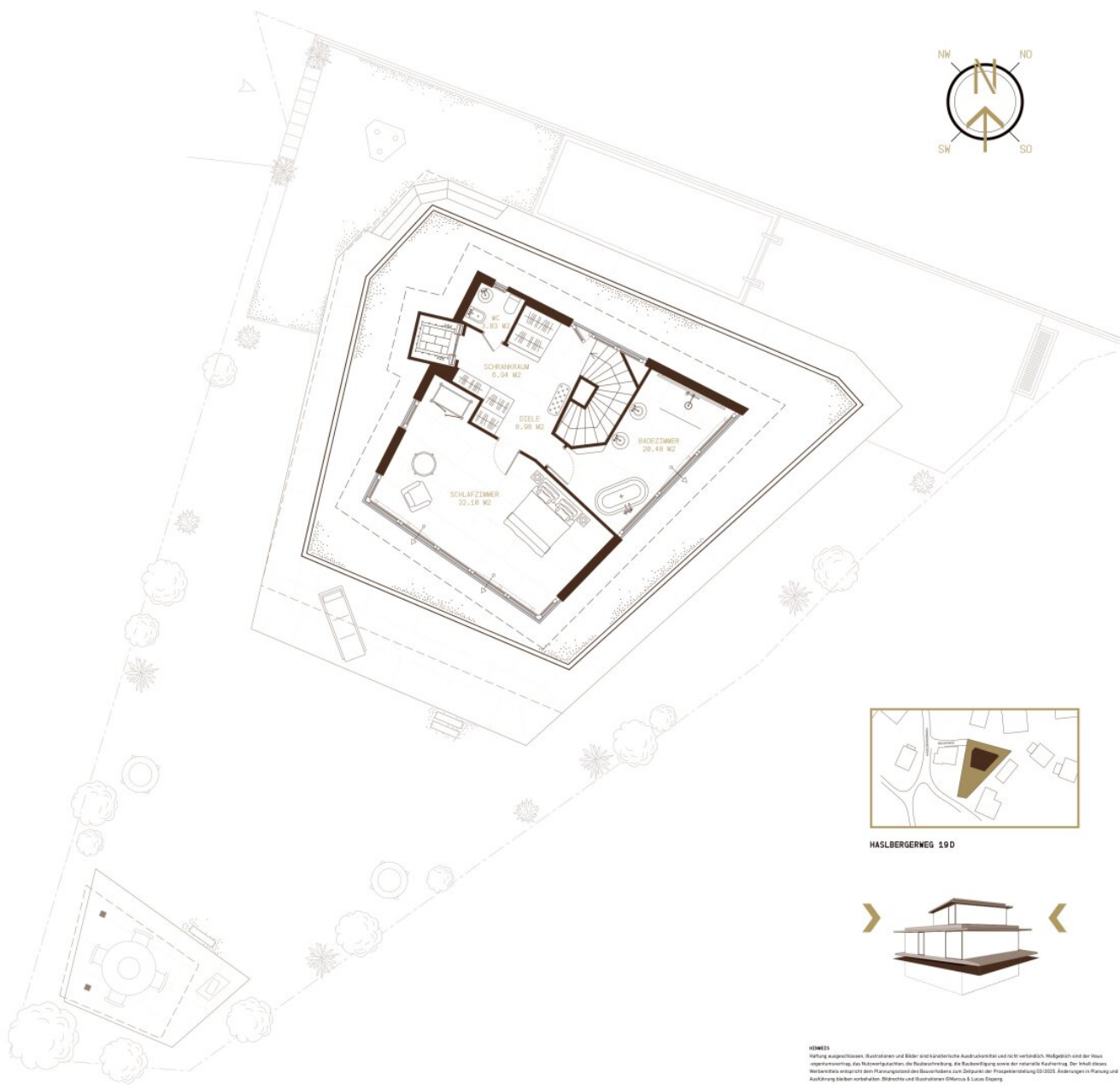








**HINWEIS**  
 Haftung ausgeschlossen. Illustrationen und Bilder sind künstlerische Ausdrucksformen und nicht verbindlich. Maßgeblich sind der Haus  
 eigentümervertrag, das Notarprotokoll, die Baubeschreibung, die Baubewilligung sowie der materielle Kaufvertrag. Der Inhalt dieses  
 Merkblattes entspricht dem Planungsstand des Bauzustandes zum Zeitpunkt der Projektanfertigung (01.2022). Änderungen in Planung und  
 Ausführung bleiben vorbehalten. Bildrechte und Illustrationen: GfHarcis & Lucas Design.



HASLBERGERWEG 19D



**HINWEIS**  
 Haftung ausgeschlossen. Illustrationen und Bilder sind künstlerische Ausdrucksformen und nicht verbindlich. Maßstäbe sind der Haus  
 eigensverantwortung. Das Maßstabgerüst, die Baubeschreibung, die Baubewilligung sowie der vorläufige Kaufvertrag. Der Inhalt dieses  
 Merkmalens entspricht dem Planungsstand des Bauwerks zum Zeitpunkt der Projektanfertigung (10.2022). Änderungen in Planung und  
 Ausführung bleiben vorbehalten. Bildrechte und Illustrationen © Marco & Lucas Espartero



**HINWEIS**  
 Haftung ausgeschlossen. Illustrationen und Bilder sind künstlerische Ausdrucksformen und nicht verbindlich. Maßgeblich sind der Haus  
 eigentümervertrag, das Notarprotokoll, die Baubeschreibung, die Baubewilligung sowie der verbindliche Kaufvertrag. Der Inhalt dieses  
 Merkblattes entspricht dem Planungsstand des Bauherrn zum Zeitpunkt der Projektanfertigung (01.2022). Änderungen in Planung und  
 Ausführung bleiben vorbehalten. Bildrechte und Illustrationen: GfHarcis & Lucas Design.

# Objektbeschreibung

## Architektur mit Weitblick – außergewöhnliche Stadtvilla in Salzburg-Maxglan

Am Ende einer privaten Zufahrt, in ruhiger Lage von Maxglan, befindet sich diese außergewöhnliche Stadtvilla. Ihre markante Architektur verbindet klare Formen mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen. Der unverbaubare Blick auf den Untersberg, mit Grünland vor den Füßen - begleitet das Wohnen über mehrere Ebenen.

Rund 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 168 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilen sich auf drei Stockwerke. Ein privater Lift verbindet die Ebenen miteinander. Das etwa 630 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet Platz für Garten und Rückzug im Freien. Im Erdgeschoss lässt sich ein Bereich mit eigenem Zugang und Badezimmer abtrennen – etwa für ein Büro oder Gäste.

Die Ausstattung ist bis ins Detail auf das Haus abgestimmt: Eine maßgefertigte Küche mit Miele Geräten, Einbaumöbel mit lederbezogenen Oberflächen, ausgewählte Natursteinflächen und ein Smart Home System prägen die Innenräume. Im Obergeschoss ergänzt ein großzügiges Badezimmer mit freistehender Wanne den privaten Wohnbereich.

Ein besonderes Merkmal ist die großzügige Tiefgarage. Ihr elektrisches Tor hebt sich aus dem Boden und fügt sich geschlossen in die Gestaltung der Zufahrt ein. Von der Garage führt eine Schleuse mit automatisch öffnenden Türen ins Haus; auch der Lift ist von hier aus erreichbar.

Im Untergeschoss bieten ein klimatisierter Weinkeller und ein Fitnessraum mit Tageslicht zusätzliche Möglichkeiten. Anschlüsse für eine Sauna sind bereits vorhanden.

- Privater Lift, der alle Stockwerke verbindet
- Maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Miele Geräten
- Smart Home System von Basalte zur Steuerung ausgewählter Hausfunktionen

- Luftwärmepumpe und wassergeführte Fußbodenheizung
- Hochwertige Natursteinböden im Innen- und Außenbereich
- Maßgefertigte Einbaumöbel und Ankleide mit lederbezogenen Oberflächen
- Badezimmer mit freistehender Badewanne, großzügiger Dusche und Designausstattung
- Klimatisierter Weinkeller mit zwei Temperaturzonen
- Tageslicht Fitnessraum mit Anschlüssen für Sauna und Infrarotkabine
- Abtrennbarer Bereich im Erdgeschoss mit eigenem Zugang und Badezimmer
- Separater Werk- und Abstellraum neben der Garage
- Garten mit Bewässerungssystem und Mähroboter

- Vorbereitete Leitungen für eine Photovoltaikanlage

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap