Exklusive High-End Villa an der Salzach



Objektnummer: 513/3022

Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	249,00 m²
Nutzfläche:	490,00 m²
Gesamtfläche:	739,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	30,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,48
Kaufpreis:	4.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

179.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Stiller-Haar

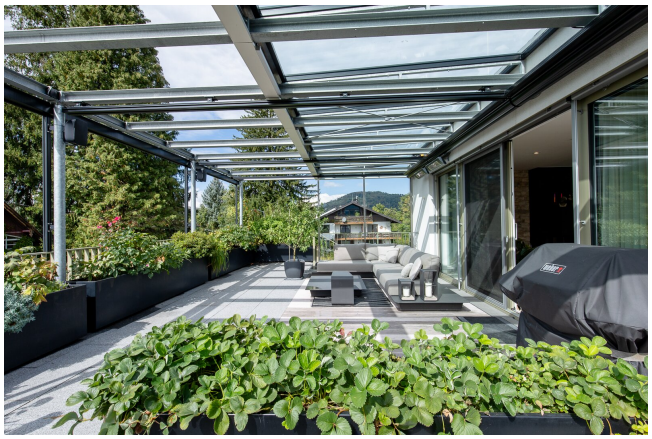
Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH
Joseph-Messner-Straße 8-14
5020 Salzburg





















Objektbeschreibung

Die im Jahr 2018 errichtete Villa verbindet klare Architektur mit einer außergewöhnlichen Wohnqualität. Über fünf Ebenen entfaltet sich ein großzügiges Raumkonzept, das repräsentatives Wohnen ebenso ermöglicht wie private Rückzugsbereiche, einen voll ausgestatteten Wellnessbereich und eine separate Wohneinheit. Von Beginn an war die Planung darauf ausgerichtet, die Umgebung Teil des Hauses werden zu lassen. Großflächige Verglasungen öffnen die Räume nach außen und geben den Blick in unterschiedliche Himmelsrichtungen frei. Die Salzach, der Gaisberg und der eigene Garten werden so zu abwechslungsreichen Perspektiven des täglichen Lebens. Mit dem Verlauf des Tages verändern sich Licht und Atmosphäre und verleihen den Räumen immer wieder eine neue Präsenz.

Mit insgesamt sieben Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, bietet die Villa Raum für unterschiedliche Lebenssituationen. Der separat begehbare Masterbereich umfasst Schlafzimmer, Ankleide und Bad en Suite. Zwei Bäder sowie ein Gäste-WC ergänzen das Raumangebot.

Das Penthouse bildet den architektonischen Höhepunkt der Villa. Der weitläufige Wohnbereich richtet sich zur Salzach und zum Gaisberg und wird durch den offenen Ess- und Küchenbereich zu einem großzügigen Lebensraum verbunden. Ein Kamin setzt einen atmosphärischen Mittelpunkt und schafft einen besonderen Ort für die Abendstunden. Die Küche ist als integraler Bestandteil des Wohnbereichs konzipiert und bildet das kommunikative Zentrum des Hauses – ebenso geeignet für das gemeinsame Familienleben wie für den Empfang von Gästen.

Eine umlaufende Terrasse erstreckt sich über drei Seiten des Geschosses. Sie erweitert den Innenraum nach außen und eröffnet immer neue Blickbeziehungen zur Landschaft. Hier wird die besondere Lage des Hauses unmittelbar erfahrbar. Der private Schlaftrakt ist als eigenständiger Rückzugsbereich konzipiert. Der Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Bad en Suite lässt sich räumlich vom übrigen Schlafbereich separieren und bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre. Zwei weitere Schlafzimmer sowie ein geschickt angeordnetes Jackand-Jill-Bad vervollständigen diese Ebene und schaffen ideale Voraussetzungen für das Zusammenleben einer Familie.

Eine Besonderheit der Liegenschaft ist der großzügige Wellnessbereich auf der Gartenebene. Im Zentrum steht ein Edelstahlpool von Berndorf mit einer Länge von 18,7 Metern und einer Breite von 2,4 Metern. Die großen Glasfronten lassen sich öffnen, sodass sich der Poolbereich vom Innen- zum Außenraum wandelt. Damit steht der Pool ganzjährig sowohl für sportliche

Aktivitäten als auch für entspannte Stunden zur Verfügung. Eine Infrarotkabine, Sauna und Dusche ergänzen den privaten Spa-Bereich. Eine Bar und ein Gäste-WC vervollständigen diese Ebene und machen sie zu einem eigenständigen Ort für Erholung und geselliges Beisammensein. Von der Wellness-Ebene führt der Weg direkt in den zur Salzach ausgerichteten Garten. Eine Sichtschutzmauer schafft einen geschützten Außenbereich und gewährleistet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Ein Personenaufzug verbindet alle Ebenen und ermöglicht eine komfortable, barrierearme Nutzung des Hauses. Damit bietet die Villa die Voraussetzungen für einen langfristigen Lebensmittelpunkt, der sich an unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse anpassen lässt. Die Einliegerwohnung verfügt über einen Zugang durch das Haus sowie über einen separaten Eingang. Sie eignet sich daher für Gäste, eine Nanny, oder eine Betreuungsperson und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten in der Nutzung der Immobilie. Das junge Baujahr gewährleistet einen zeitgemäßen technischen Standard. Bei der Ausstattung wurde Wert auf eine Verbindung aus besonderer Qualität und zeitloser Gestaltung gelegt. Hochwertige Materialien und ausgewählte Ausstattungselemente prägen das Erscheinungsbild der Villa und verleihen ihr eine Beständigkeit, die über aktuelle Trends hinauswächst.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Flughafen <5.500m

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.