



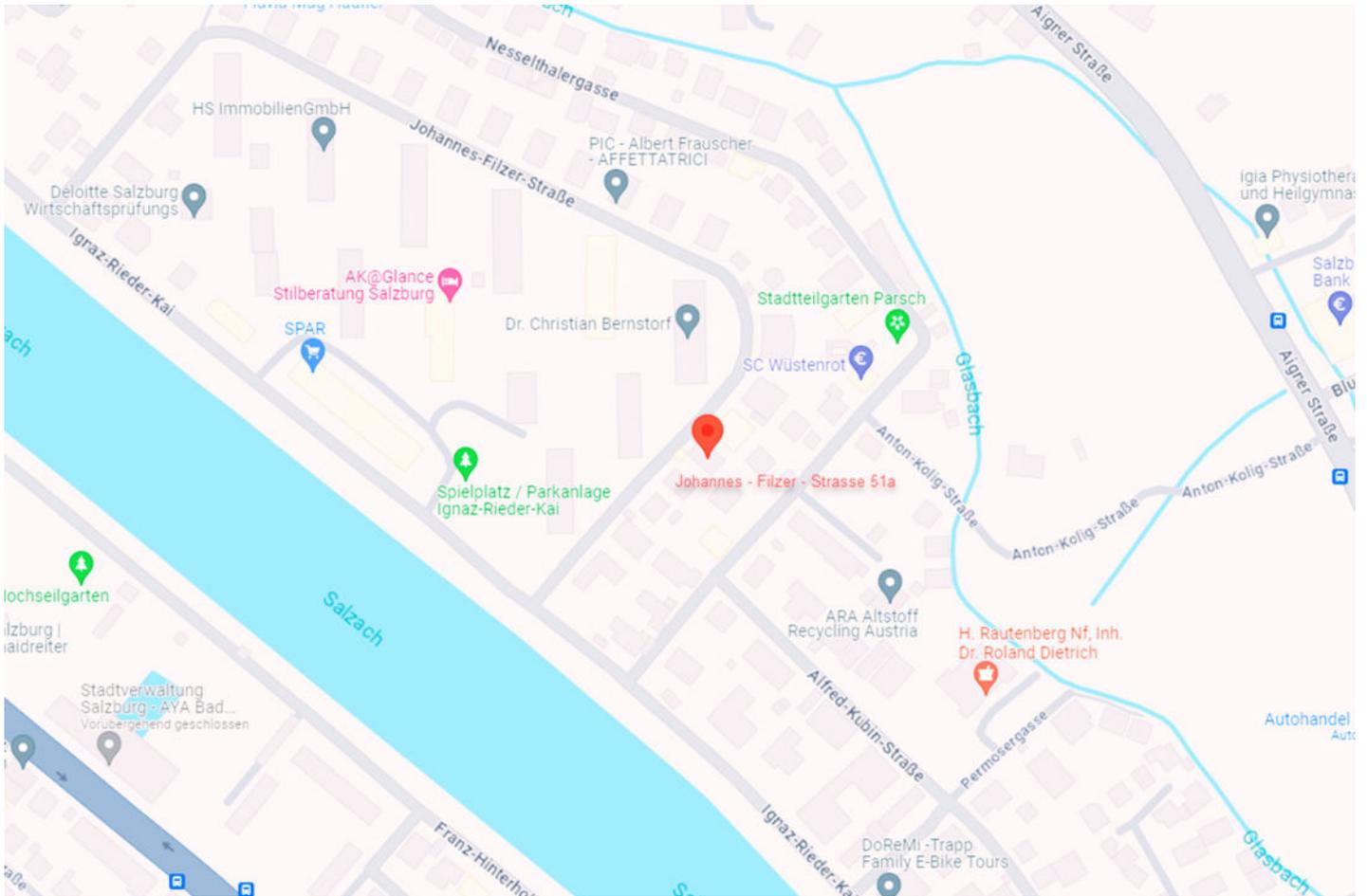
WOHNEN IN BESTER LAGE

Dream Home in Aigen Salzburg

Aigen ist ein wunderschönes und begehrtes Wohngebiet in Salzburg, das sich am Fuße des Gaisbergs erstreckt. Viele Menschen träumen davon, in dieser idyllischen Gegend zu wohnen und die Vorzüge der Stadt Salzburg mit der Natur zu verbinden.

In Aigen findet man eine bunte Mischung an Wohnmöglichkeiten, von modernen Neubauten bis hin zu traditionellen Altbauwohnungen. Die Preise variieren je nach Lage und Ausstattung der Immobilie, aber es ist sicherlich möglich, für jeden Geldbeutel eine passende Wohnung oder ein passendes Haus zu finden.

Neben der malerischen Umgebung bietet Aigen auch eine sehr gute Infrastruktur. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der Nähe, sowie Schulen und Kindergärten. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend, so dass man schnell und bequem in die Innenstadt gelangen kann. Alles in allem ist Aigen ein Wohntraum für viele Menschen, die das Leben in einer grünen Umgebung mit der Nähe zur Stadt verbinden wollen. Wenn Sie auf der Suche nach einer neuen Bleibe sind, sollten Sie Aigen auf jeden Fall in Betracht ziehen!



Kartenmaterial GoogleMaps

Der Ignaz-Rieder-Kai ist eine Straße in Salzburg, die am Ufer der Salzach entlangführt. Sie ist nach dem Salzburger Bürgermeister Ignaz Rieder benannt, der im 19. Jahrhundert lebte und maßgeblich an der Modernisierung der Stadt beteiligt war. Der Kai ist ein beliebter Ort zum Spazieren und Radfahren und bietet einen wunderschönen Blick auf die Altstadt von Salzburg und die umliegenden Berge. In der Nähe des Kais befinden sich auch einige Sehenswürdigkeiten wie die St. Andrä Kirche und das Schloss Mirabell.

Die Stadt Salzburg ist eine österreichische Stadt, die für ihre historische Altstadt, ihre barocke Architektur und ihre reiche musikalische Geschichte bekannt ist. Die Stadt liegt am Ufer der Salzach und ist von den Alpen umgeben. Die Altstadt von Salzburg wurde im Jahr 1996 von der UNESCO zum Weltkulturerbe erklärt und zieht jedes Jahr Millionen von Touristen an.

Einige der bekanntesten Sehenswürdigkeiten in Salzburg sind die Festung Hohensalzburg, das Schloss Mirabell und der Mirabellgarten sowie die Getreidegasse, in der sich das Geburtshaus von Wolfgang Amadeus Mozart befindet. Salzburg ist auch bekannt für seine Salzburger Festspiele, die jedes Jahr im Sommer stattfinden und eine internationale kulturelle Veranstaltung sind.

Die Stadt Salzburg ist auch eine wichtige Universitätsstadt und beherbergt mehrere renommierte Bildungseinrichtungen, darunter die Universität Salzburg und die Fachhochschule Salzburg. Insgesamt ist Salzburg eine pulsierende Stadt mit einer reichen Geschichte und Kultur, die es zu einem beliebten Reiseziel macht.

Beschreibung



Die Doppelhaushälfte in Salzachnähe zeichnet sich aber nicht nur durch diese Lage aus, sondern auch durch ein großzügiges Raumangebot mit über 200m² Wohnfläche, eigenem Garten und einen schönen Blick von der Dachterrasse auf den Untersberg.

Der gepflegte Neubau (Baujahr 2010) wurde mit großem Gespür für Lebensqualität geplant. Im Erdgeschoß lädt ein großer, heller Ess- und Wohnraum mit anschließender Terrasse und Garten zum Wohlfühlen ein, daneben befinden sich die Küche und ein Gäste-WC.

Ein geräumiges Badezimmer und zwei schöne Schlafzimmer mit Platz für einen begehbaren Schrank machen den ersten Stock behaglich. Das vollständig belagsfertig ausgebaute Dachgeschoss mit Dachterrasse bietet viele Nutzungsmöglichkeiten für ein vielseitig verwendbares Atelier.

Ein großer Kellerraum mit Tageslicht und Gartenzugang, ein Abstellraum und ein Technikraum runden das großzügige Raumangebot des Objektes ab.

Die Wohnräume sind mit hochwertigen Parkettboden und ausgestattet.

Auch für's Auto ist gesorgt: ein Doppel-Carport gehört zum Haus dazu.

- Für die richtige Wohntemperatur sorgt eine Fußbodenheizung samt Fernwärmeanschluss.
 - Einbauküche und Badezimmer sind voll ausgestattet.
 - Wohnnutzfläche ca. 162 m²
 - Keller Tageslichtzimmer ca. 27 m²
 - Gesamtnutzfläche ca. 230 m²
 - Grundstücksgröße ca. 300 m²
 - Terrassenfläche ca. 30 m²
 - Terrasse DG ca. 12 m²
 - Zimmeranzahl 5
 - Heizung Fernwärme (Fußbodenheizung)
 - Warmwasser Fernwärme (zentral)
 - Fußböden Wohnräume Parkett /
 - Nassräume-keramische Belag
 - Badezimmer Bad mit Fenster und Badewanne
 - WC - Extra Gäste WC
 - Baujahr 2010
 - PKW Doppelcarport
- AufschlieÙung**
- Kanal: öffentlicher Kanal
 - Strom: öffentliche Energieversorgung
 - Wasser: öffentliche Ortswasserleitung

Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 300 m²
Wohnfläche: ca. 200 m²
Nutzfläche: ca. 230 m²
Terrassenfläche: ca. 30 m²
Balkonfläche: ca. 12 m²
Zimmer: 5
Gärten: 1
Keller: 1
Terrassen: 1
Balkone: 1
Stellplätze: 2

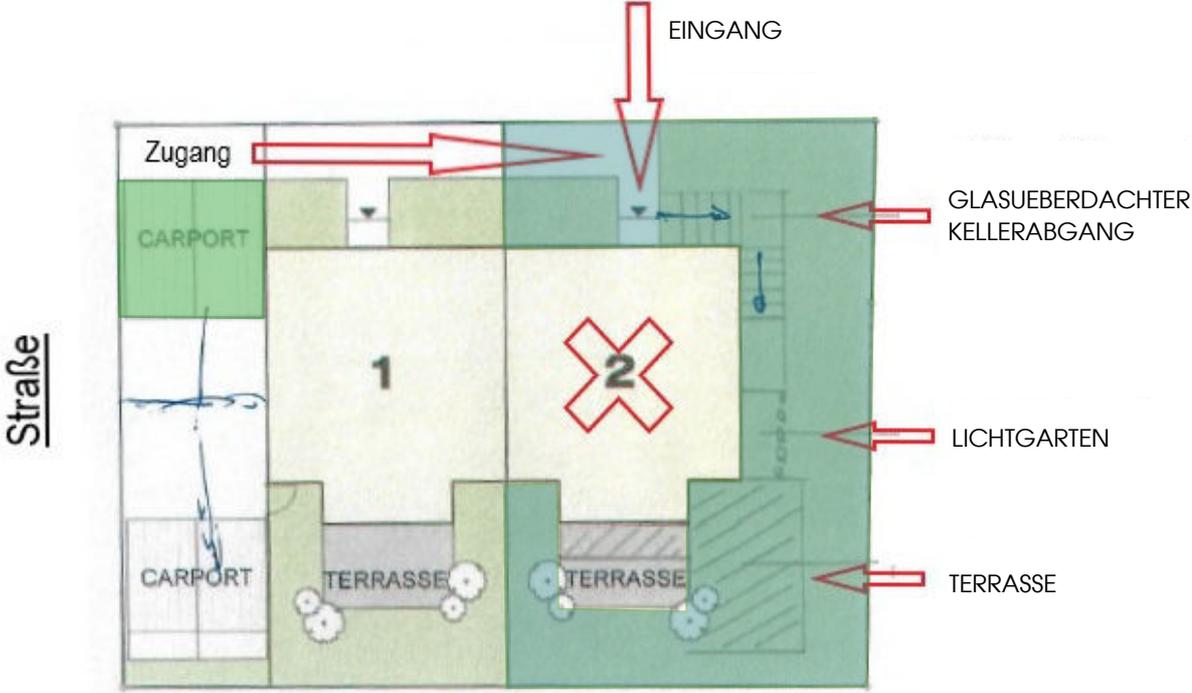
Nutzungsart: Wohnen
Beziehbar: Nach Vereinbarung
Heizung: Fußbodenheizung
Lagebewertung: sehr gut
Lärmpegel: Ruhelage
Erschließung: vollerschlossen
Bauart: Neubau
Zustand: gepflegt
Baujahr: 2010
Energieausweis
HWB: 47 kWh/m²a

Ausstattung
Bauweise: Massiv
Dachform: Satteldach
Boden: Parkett
Befeuern: Fernwärme
Ausblick: Bergblick

WCs: Gäste-WC
Bad: Bad mit Fenster,
Badewanne
Küche: Einbauküche
Stellplatzart: Carport
Extras: Abstellraum, Gartennutzung

Verkaufspreis € 1.430.000,-

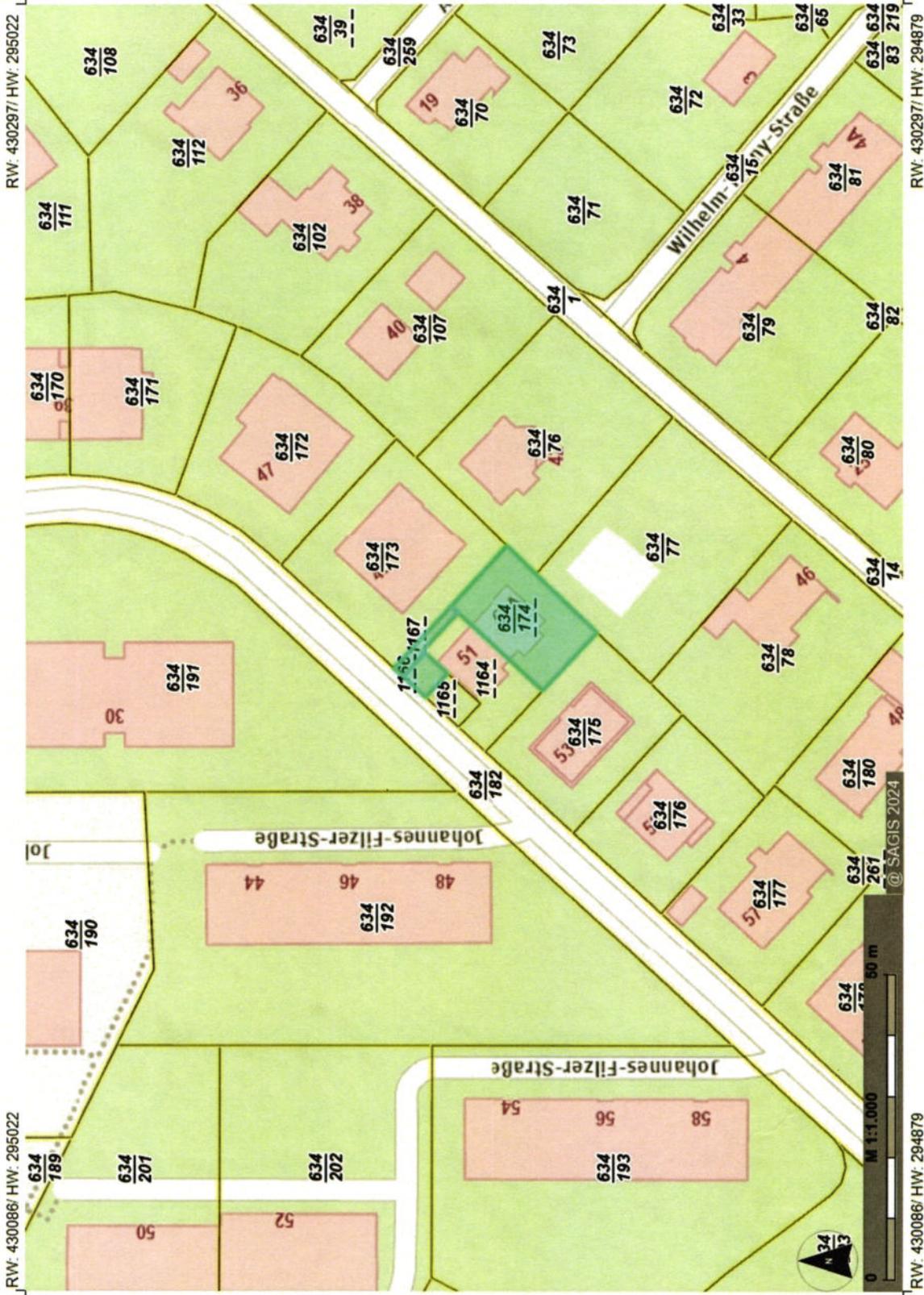
Lageplan / Beschreibung



Legende

- Digitale Katastralmappe**
DKM Grundstücksnummern
- Böden**
Produktionsfunktion (natürliche Bodentrichtbarkeit)
Grad der Funktionserfüllung
- 1 sehr gering
 - 2 gering
 - 3 mittel
 - 4 hoch
 - 5a sehr hoch
 - 5b sehr hoch (10% beste Böden)

SAGIS_Basemap



Verwendung:

Bearbeiter:
Karte erstellt am: 03.05.2024
Koordinatensystem: BMN M31
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
Österreichisches Adressregister

Hinweis:
Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit
und Richtigkeit der Daten.

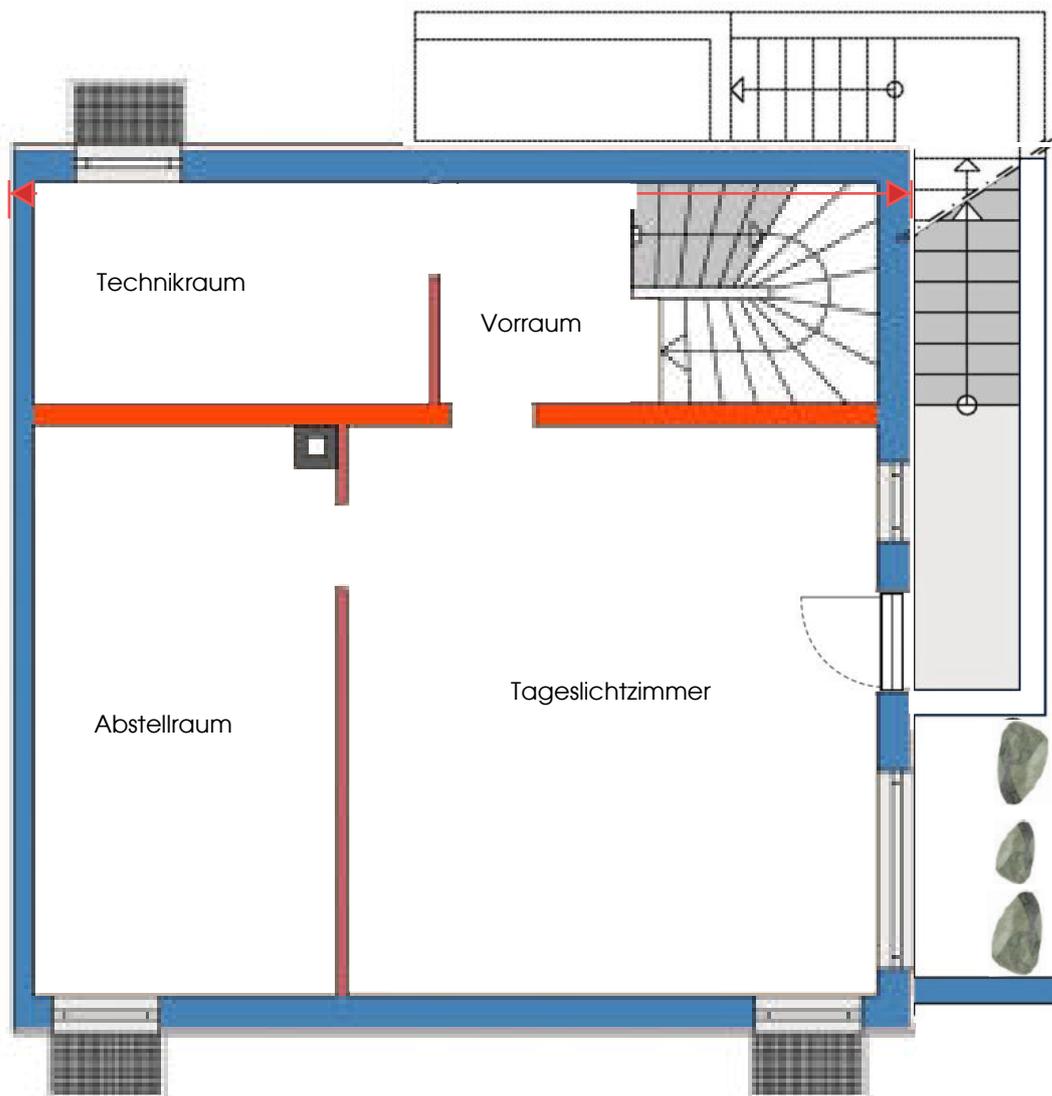
KELLER

Technikraum ca. 7,8 m²

Vorraum ca. 4 m²

Absatellraum ca. 15,0 m²

Tageslichtzimmer ca. 27 m²



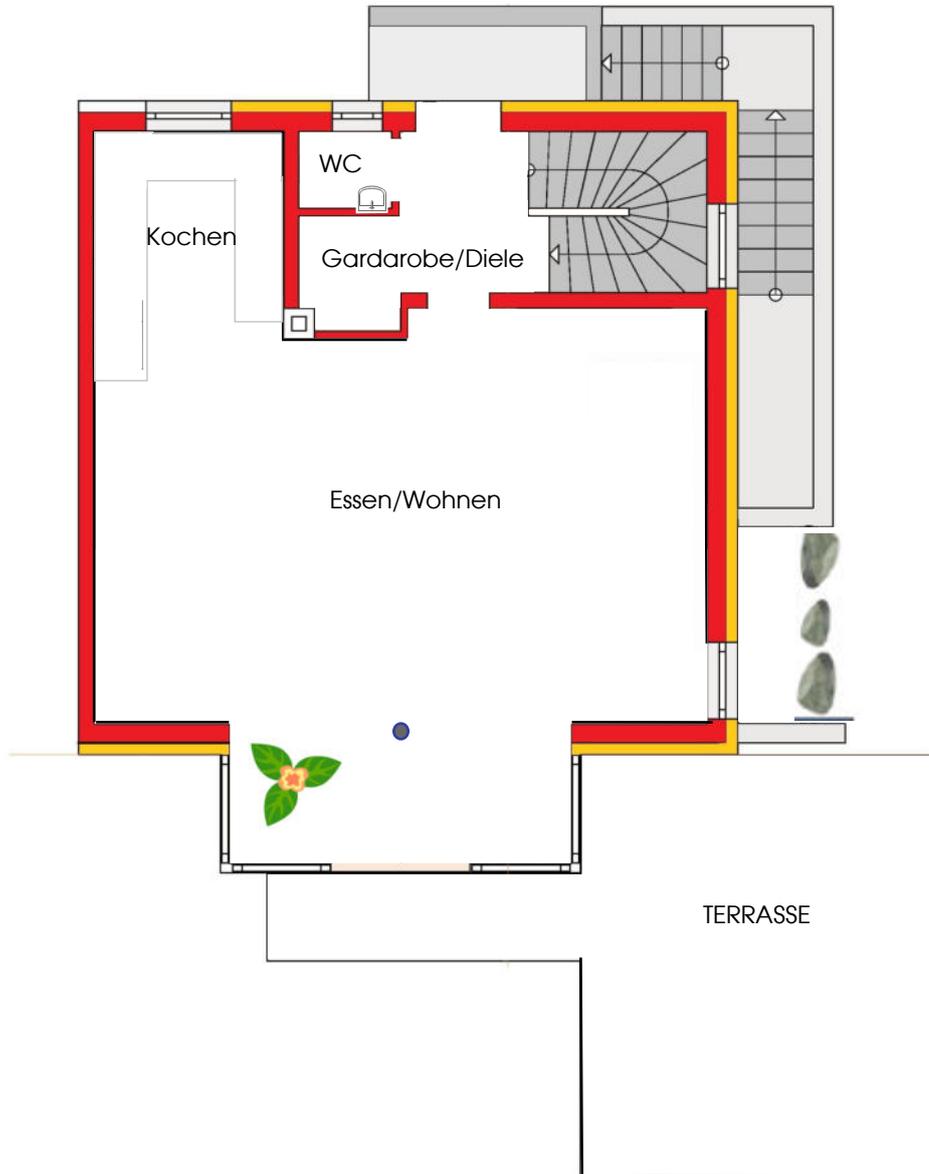
ERDGESCHOSS

Essen_Kochen-Wohnen ca. 55 m²

Garderobe-Diele ca. 6 m²

WC ca. 1,3 m²

Terrasse ca. 30 m²



OBERGESCHOSS

Badezimmer ca. 11,0 m²

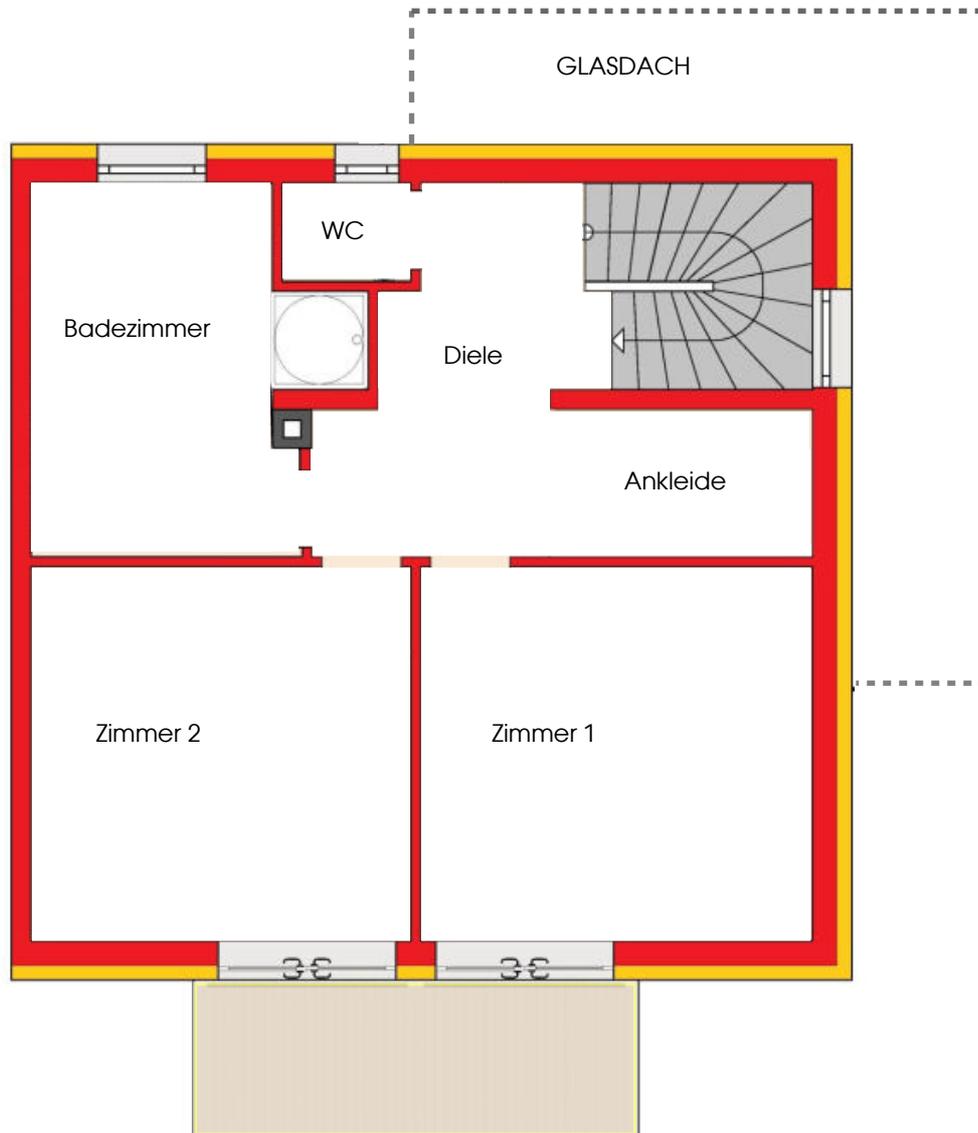
WC ca. 1,4 m²

Diele ca. 8,38 m²

Ankleide ca. 4,0 m²

Zimmer 1 ca. 15,5 m²

Zimmer 2 ca. 15,5 m²

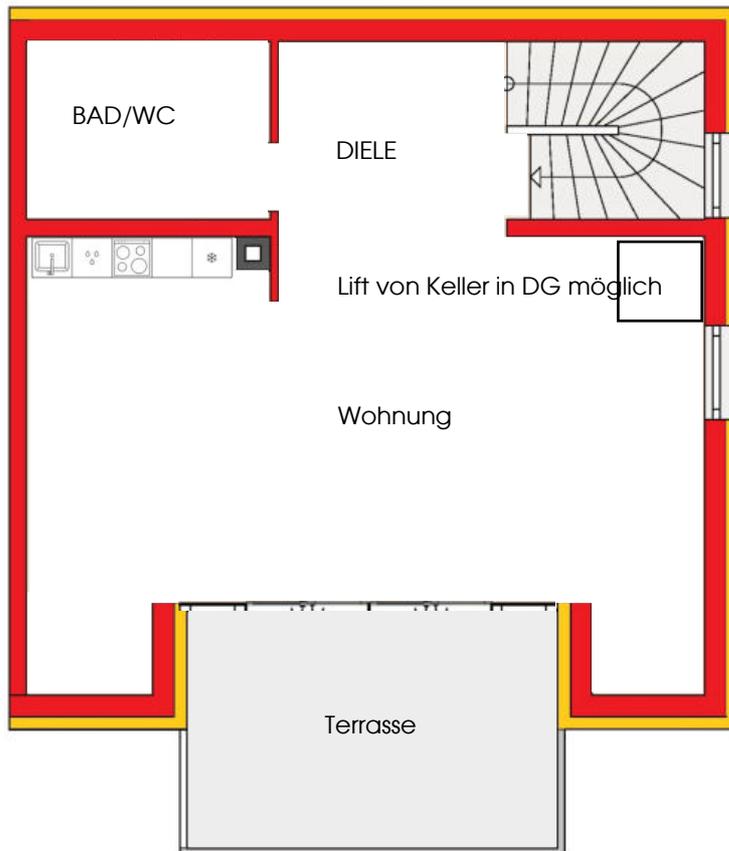


DACHGESCHOSS

BAD/WC ca. 6,0 m²

Diele + Wohnung ca. 50,0 m²

Terrasse ca. 12 m²



Aussicht auf Gaisberg



Aussicht auf Untersberg



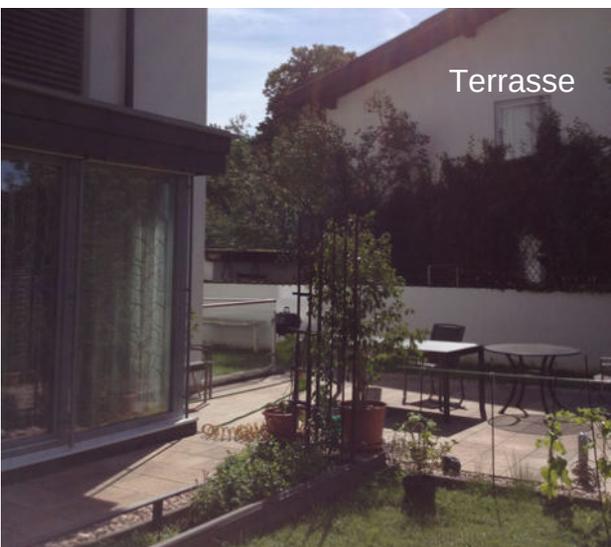
Lichthof



Kellerabgang



Terrasse





Carport



Wohnzimmer



Küche EG



Poolterrasse

Küche EG

