

EXPOSÉ - WOHNTRAUM



Villa in Salzburg-Aigen

Fichtenweg 43, 5026 Salzburg

12.03.2026

! Exklusives Wohnen in Best Lage:

Diese außergewöhnliche Villa in Salzburg-Aigen verbindet absolute Ruhe und Privatsphäre mit einem unverbaubaren Panorama- und Gebirgsblick über die Stadt bis zur Festung Hohen-Salzburg.

Die Übergabe im Edelrohbau eröffnet eine seltene Gestaltungsfreiheit: Innenausbau, Materialien und Ausstattung lassen sich konsequent nach den persönlichen Vorstellungen der Käuferin oder des Käufers realisieren – von

edlen Oberflächen über maßgefertigte Einbauten bis hin zu einem individuellen Licht- und Raumkonzept.

Großzügige Terrassen und die weitläufigen Gärten inszenieren ein harmonisches Zusammenspiel von Innen und Außen und bieten sowohl Rückzugsqualität als auch repräsentatives Wohnen auf höchstem Niveau.

Moderne Haustechnik, klare Architektur und die begehrte Lage machen dieses Objekt zu einer wertbeständigen Immobilie – ideal für alle, die in Salzburg ein Zuhause mit besonderer Ausstrahlung und einzigartiger Aussicht suchen.

! Wenn Sie möchten, übernehmen wir auch die komplette schlüsselfertige Fertigstellung – genau so, wie Sie es sich vorstellen. Sie wählen Materialien, Stil und Ausstattungsdetails, und wir kümmern uns um die Umsetzung bis zur Übergabe. **Diese Leistung ist selbstverständlich bereits im Kaufpreis enthalten.**

Objektübersicht

Eckdaten

Grundstücksfläche	ca. 1.295 m ²
Wohnfläche	ca. 386 m ²
Gartenfläche	ca. 500 m ²
Terrassenfläche	ca. 215 m ²
Zimmer	7
Bäder	4
WCs	4
Terrassen	4
Außen Pool / Dusche	1
Tiefgaragenplätze	11
Stellplätze	4
Zustand	Erstbezug, Neubau
Bauart	Massiv mit Hochleistungs- Wärmedämmung 0,022 W/mK

Widmung	Wohnen
Erschließung	vollerschlossen

Objektbeschreibung

Die Villa befindet sich am Fichtenweg in Salzburg-Aigen, einer der bevorzugten Wohnlagen der Stadt. Das Anwesen liegt in ruhiger Umgebung und bietet einen unverbaubaren Blick über die Stadt bis zur Festung Hohensalzburg.

Der weitläufige Garten lädt zum Verweilen ein. Vier Terrassen bieten unterschiedliche Ausrichtungen und Nutzungsmöglichkeiten. Die naturnahe Lage verbindet sich mit der unmittelbaren Nähe zur städtischen Infrastruktur.

Lage

Standort

Das Objekt liegt im Stadtteil Salzburg-Aigen, einer etablierten Wohnlage mit hoher Standortqualität. Die Umgebung ist durch ruhige Straßenzüge und grüne Hanglagen gekennzeichnet.

[google/maps](https://maps.app.goo.gl/XJLLkUYeJUQV8zrf6) → <https://maps.app.goo.gl/XJLLkUYeJUQV8zrf6>

Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

Gesundheit

- Arzt: 525 m
- Apotheke: 1.425 m
- Klinik: 2.625 m
- Krankenhaus: 1.475 m

Kinder & Schulen

- Schule: 500 m
- Kindergarten: 525 m
- Universität: 2.400 m

Nahversorgung

- Supermarkt: 1.025 m
- Bäckerei: 1.375 m
- Einkaufszentrum: 2.100 m

Sonstige

- Bank: 1.325 m
- Geldautomat: 1.325 m
- Polizei: 2.125 m
- Post: 1.800 m

Verkehr

- Bus: 850 m
- Autobahnanschluss: 3.925 m
- Bahnhof: 1.175 m
- Flughafen: 6.375 m

- Höhere Schule: 3.475 m

Angaben beziehen sich auf Luftlinien-Entfernungen.

Objektdetails

Bauweise und Materialien

Bauweise: Massiv

Dachform: Flachdach

Fahrstuhl: Personenaufzug

Kühlung: Klima-Anlage vorhanden

Befeuering: Erdwärme mit vier Tiefenbohrungen (2 Kamine vorhanden - Kachelöfen!)

Fenster: Dreifachverglasung, Alu-Kunststofffenster

Balkon: Südbalkon, Südterrasse, Südwestbalkon, Südwestterrasse

Stellplatzart: Parkplatz, Tiefgarage

Ausstattung

Das Haus ist mit moderner Haustechnik ausgestattet. Eine Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen und Fußbodenheizung sorgt für angenehme Temperaturen. Die vorbereitete Klimaanlage ermöglicht eine Kühlung in den Sommermonaten. Der Kamin bietet zusätzliche Atmosphäre. Der Personenaufzug erschließt alle Ebenen komfortabel.

Energieausweis

Gültig bis: 22.01.2031

HWB: 20,5 kWh/m²a

fGEE: 0,44

Lagebewertung: absolute Ruhelage

Ausrichtung: Südwesten

Ausblick: Bergblick, Stadtblick, Fernblick



Kaufpreis: Der Kaufpreis beträgt € 5,9 Mio

Erwerbs-Nebenkosten

Grunderwerbsteuer	3,5 % des Kaufpreises
Grundbucheintragungsgebühr	1,1 % des Kaufpreises
Vertragserrichtungskosten	individuell
Treuhandabwicklung	keine
Maklerprovision	keine
Vertragserrichtung	Dr. Bernd Rosskothén, Salzburg

Wertentwicklung und Nutzungsperspektive

Die Lage in Salzburg-Aigen zählt zu den etablierten Wohngegenden der Stadt. Die ruhige Hanglage, der Stadtblick und die gute Infrastrukturanbindung tragen zur nachhaltigen Wertbeständigkeit der Liegenschaft bei.

Das Objekt eignet sich zur Eigennutzung für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer sowie für langfristig orientierte Investoren.

Pläne (Strg - auf Link gehen)

[Gesamte Pläne.pdf](#)

Bildergalerie









Grundrissübersicht

Untergeschoss

- Tiefgarage mit 11 Stellplätzen
- Technikraum mit Wärmepumpe und Haustechnik
- Kellergeschoß mit Abstellräumen
- Weinkeller

Erdgeschoss

1. Untergeschoss (Gartenebene)

- Pool-Bereich mit Zugang zum Garten
- Gästezimmer
- Empfangsbereich
- WC und Dusche
- Wellness-Bereich mit Sauna

Obergeschoss

- Großzügiger Wohn-Essbereich mit offenem Grundriss
- Moderne Einbauküche
- Studio/Arbeitszimmer
- Gäste-WC
- Zugang zur Südterrasse
- Personenaufzug
- Master-Schlafzimmer mit Wohnbereich
- Ankleideraum
- Master-Bad en suite
- Weiteres Zimmer
- Weiteres Bad
- Galerie mit Blick ins Erdgeschoss
- Balkon Südwest

Dachgeschoss (Penthouse-Ebene)

- Offener Wohnbereich
- Großzügige Dachterrasse mit Panoramablick
- Bad mit WC



Detaillierte Grundrisspläne werden auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Ansprechpartner:

- **Herr Drescher Mathias - +43 664 51 32 930**
- **Herr Pichler Gerhard - +43 660 49 28 858**
- **info@ntwohnbau.com - www.ntwohnbau.com**

Rechtliche Hinweise

Haftungsausschluss

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Zwischenverkauf und Irrtümer vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine unverbindliche Objektbeschreibung und stellt keine vertragliche Zusicherung dar. Flächenangaben sind unverbindlich und können von den tatsächlichen Maßen abweichen.

Maßgeblich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.