

Salzburg Aigen – Salzburg

# Wohnen wie es mir gefällt 1-2 Fam.Haus / Arbeiten+Wohnen, Aigen

Objektnummer: MR2024H0506



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 2.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 217 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 805 m<sup>2</sup>

Objektnummer: MR2024H0506 - 5020 Salzburg Aigen – Salzburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: MR2024H0506 - 5020 Salzburg Aigen – Salzburg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | MR2024H0506               |
| Wohnfläche   | ca. 217 m²                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1972                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                           |
|-------------|-------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 2.350.000 EUR                             |
| Haustyp     | Einfamilienhaus                           |
| Provision   | 3 % vom Kaufpreis,<br>zuzüglich 20 % Ust. |
| Bauweise    | Massiv                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Einbauküche        |

Objektnummer: MR2024H0506 - 5020 Salzburg Aigen – Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                              |                                                                            |                |      |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|------|
| Heizungsart                  | Zentralheizung                                                             | Baujahr laut   | 1972 |
| Energieausweis<br>gültig bis | 01.12.2029                                                                 | Energieausweis |      |
| Befuerung                    | Öl                                                                         |                |      |
| Energieinformation           | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |                |      |

Objektnummer: MR2024H0506 - 5020 Salzburg Aigen – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024H0506 - 5020 Salzburg Aigen – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024H0506 - 5020 Salzburg Aigen – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024H0506 - 5020 Salzburg Aigen – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024H0506 - 5020 Salzburg Aigen – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024H0506 - 5020 Salzburg Aigen – Salzburg

## Die Immobilie



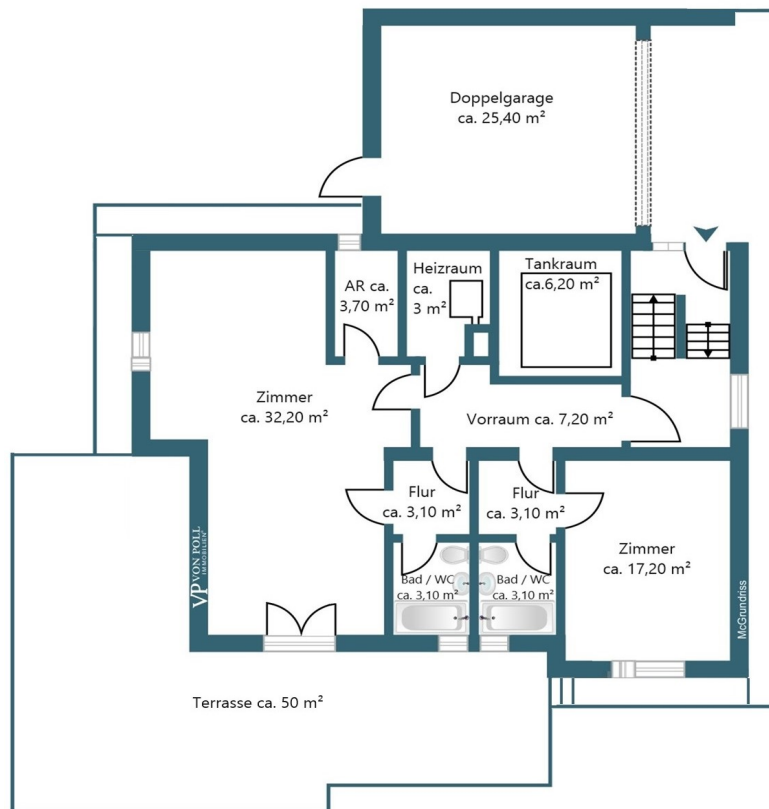
Objektnummer: MR2024H0506 - 5020 Salzburg Aigen – Salzburg

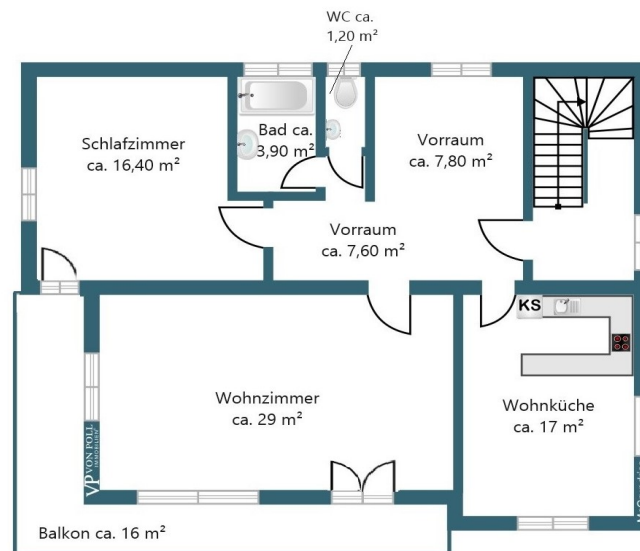
## Die Immobilie

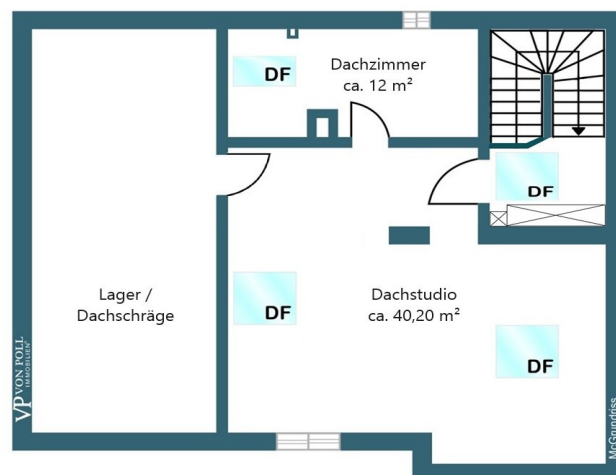


Objektnummer: MR2024H0506 - 5020 Salzburg Aigen – Salzburg

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: MR2024H0506 - 5020 Salzburg Aigen – Salzburg

## Ein erster Eindruck

1-2 Familienhaus in erstklassiger, naturverbundener Stadtlage, Aigen Grundstück 805 m<sup>2</sup> mit einer Wohnnutzfläche ca. 217 m<sup>2</sup> im EG, OG, DG (kein Kellergeschoß), zuzüglich Stiegenhaus, Süd-West-Terrassen ca. 50 m<sup>2</sup>, Doppelgarage ca. 25,40 m<sup>2</sup> und 2-3 freie PKW-Stellplätze. Aktuelle Bebauungsgegebenheiten: GFZ 0,5 (GRZ 0,3) d.s. ca. 400 m<sup>2</sup> Bruttofläche und in etwa 280-300 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche, aufgeteilt auf II Vollgeschoße und dem Dachgeschoß. Die Liegenschaft mit stattlichem Wohnhaus in massiver Bauweise und außergewöhnlicher Raumaufteilung, befindet sich in einer Sackgasse in sonniger Ruhelage, im grünen Aigen. Lassen Sie sich begeistern von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: als Einfamilienhaus mit großzügigen Räumen, 2- bzw. 3-Familienhaus auf 3 Wohnebenen oder Arbeiten und Wohnen in einem Gebäude. Der Eingang führt Sie ins helle Stiegenhaus und weiter in den großen Vorraum, von dem die derzeit 2 Süd-Ost und Süd-West situierten XL-Zimmer zugänglich sind (3 Räume sind möglich). Beide Zimmer sind mit eleganten Holzdielenböden und mit jeweils angrenzendem Bad ausgestattet. Zudem befindet sich im Süd-West-Zimmer ein Abstellraum samt Fenster. Beide Bäder sind mit eleganten weißen Fliesen sowie Wanne, Waschtisch, Toilette und Fenster ausgestattet. Vor den Bädern liegt jeweils ein eigener Flur. Das Erdgeschoß bietet eine vielfältige Nutzung; als eigene Schlafebene oder als Büro, Praxis, Kanzleiräume odgl. Mit geringem Aufwand entsteht eine Wohneinheit mit Wohnküche, Wohnzimmer, Bad und Schafzimmer. Der Heiztechnik- sowie ein Öl-Tankraum sind vom Vorraum zugänglich. Vom separaten Stiegenhaus ist die Wohnung im Obergeschoß zugänglich. Der geräumige Flur bietet einen großen offenen Vorraum, der als Abstell-, Wirtschaftsraum oder XL-Schrankbereich Verwendung findet. Die einladende, geräumige Wohnküche ist komplett ausgestattet und bietet einen XL-Essplatz; der ideale Platz für geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden. Das angrenzende einladende Wohnzimmer ist mit Parkettboden und eleganten, alten Holzmöbel im barocken Stil eingerichtet. Der davor liegende, ca. 16 m<sup>2</sup> große Eck-Balkon ist nach Süden und Westen ausgerichtet. Das großzügige Schlafzimmer bieten viel Platz für ein großes Doppelbett und XL-Kleiderschrank. Das kleine Bad ist mit Wanne, Waschtisch und Fenster ausgestattet. Eine separate Toilette mit Waschbecken ist ebenfalls vom Flur zugänglich. Das später ausgebaute Dachgeschoß (ohne baubehördliche Bewilligung), liegt im 2. Stock und ist wie die beiden darunter liegenden Wohnebenen über das Stiegenhaus zugänglich. Der enorme Dachraum ist mit eleganten Landhausdielenboden ausgestattet. Ein Fenster und zwei Dachfenster bietet ein helles und gemütliches Ambiente. Ein weiteres Zimmer, ausgestattet mit Wasser-Anschluss ist angrenzend situiert. Weiters befindet sich in der Schräge ein Lagerbereich. Die herrliche große und blickgeschützte Gartenfläche bietet viel Platz für Ihre persönliche Gestaltung,

zudem ist reichlich Platz für einen großen Pool, uvm. Ein kleiner Steingarten mit dahinterliegender Gartenhütte im Westen, ist eine weitere Besonderheit und grenzt an die Gartengerätehütte an. Für Pkw's ist die Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor an der Zufahrt situiert und verfügt über einen Ausgang in den Garten; weiters 2 (3) freie PKW-Stellflächen. Baujahr ca. 1972-1973 Energieausweis - bis 11.12.2029: HWB 149 - fGEE 2,09 Die Liegenschaftsübergabe erfolgt samt Möblierung im 1.OG. Das EG und das DG wird ohne Möbel übergeben, weitere Bilder die möblierte sind, dienen als Einrichtungsvorschläge.

Objektnummer: MR2024H0506 - 5020 Salzburg Aigen – Salzburg

## Ausstattung und Details

- Stiegenhaus in beige/braunem Marmor und angepassten Steinstufen
- gepflegte Parkettböden
- elegante, neuwertige Eichen-Dielenböden
- 2 Bäder in Weiß mit Fenster, Wanne, Waschbecken und WC im EG
- ca. 50 m² Süd-West-Terrasse, Belag mit großformatigen Steinplatten
- großer, gepflegter Garten
- ursprüngliches Bad im OG mit Fenster, Wanne, Waschbecken
- separates WC mit Waschbecken im OG
- Küche samt bestehender Tischler-Kücheneinrichtung, XL-Essplatz und Buffet
- XL-Wohnzimmer mit Holzmöbel ausgestattet
- großer Balkon Süd- und Westausrichtung
- Schlafzimmer mit Teppichboden, Einbauschränk, Doppelbett und zwei Nachtkästchen
- ausgebautes Dachstudio und ein weiterer Raum mit Wasseranschluss  
(keine Baubewilligung vorliegend):
- Doppelgarage und 2-3 Pkw-Stellplätze im Freien
- Gartengerätehaus

Betriebskosten:

Derzeit Leerstand, daher nur Grundsteuer vom Magistrat Salzburg: € 68,60 im Quartal.

Weitere Gemeindeabgaben sind: Kanalgebühr und Abfallentsorgungsgebühr

sowie Wassergebühr: Salzburg AG (dzt. 183,8701 cent/m³ + USt.)

zuzüglich Öl-Heizung - Verbrauch ca. 2.500-3.000 l jährlich

Betriebskosten sind verbrauchsabhängig

Objektnummer: MR2024H0506 - 5020 Salzburg Aigen – Salzburg

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Aigen ist eine der begehrtesten Wohnlagen im Südosten der Landeshauptstadt Salzburg. Die Villenlage mit malerischer Landschaft und großzügigen Grünflächen bietet einen Mehrwert an Wohnqualität. Ob Einkauf, Freizeit oder Erholung ist hier im Umfeld rasch erreichbar. Ob mit Rad entlang der Salzach oder mit dem Bus, die Altstadt ist rasch erreichbar, ebenso die Stadtberge. Der angrenzende Gaisberg im Osten ist die grüne Lunge der Stadt Salzburg und sorgt in Aigen für ein lebenswertes und ländliches Umfeld im Stadtgebiet. Zum Wandern, Skitouren gehen, Mountainbiken oder Paragleiten in unberührter Natur, ist der Gaisberg der ideale Ort zum Kraft tanken und Entspannen und bei Jung und Alt gleichermaßen beliebt. In Aigen entstanden zwischen 1850 u.1914 prächtige Villen mit großen Parkanlagen, wie z.B: - Villa Walburga (Lambert, erbaut 1863), die heutige - Trapp-Villa, bekannt durch Sound of Music. Die Familie Trapp hat in dieser Villa gelebt. - Villa Grünbichlhof (erbaut 1855) - Villa Schmederer (erb. 1887), - Villen Honsig und Erlenburg uvm. - Schloss Aigen mit seiner prachtvollen Allee und dem herrlichen Grünareal Die Aigner Kirche: vorerst gotisch und 1691 barockisiert; 1717 folgte der erste barocke Hochaltar. Die Orgel gilt in der Salzburger Orgellandschaft als Rarität. Im Naturpark Aigen wurden von 2016 bis 2018 alte Weganlagen, die Einblick in die historische Nutzung bieten, erneuert, sowie besondere Aussichtslogen freigelegt. Freizeit, Sport und Erholung liegen im direkten Umfeld und die Altstadt ist auf kurzen Wegen erreichbar. - Beste Infrastruktur, alles für den täglichen Bedarf ist in ca. 5 Autominuten erreichbar - nur ca. 10 Autominuten oder mit dem Bus bis zur Altstadt - optimale Verkehrsanbindung: ca. 10 Min. zur Autobahn, - S-Bahn- u. Busanschluss fußläufig erreichbar - in knapp drei Stunden in Wien und in zwei Stunden in München

Objektnummer: MR2024H0506 - 5020 Salzburg Aigen – Salzburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)