



#0003002088

## Wohnen mit Blick auf Salzburg, in Aigen

5026 Salzburg



Kaufpreis: 3.100.000,00 €

Gesamtfläche: 298,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

### IHR BETREUER



Sandra Habermann

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

sandra.habermann@immoraiffeisen.at

+43 664 6271711

+43 6246 72261





## BESCHREIBUNG

Diese Liegenschaft befindet sich in einer traumhaften und ruhigen Lage mit Blick auf Salzburg.

Das Einfamilienhaus erstreckt sich über zwei Ebenen und besticht durch ihr durchdachtes Raumkonzept.

Neben den zahlreichen Schlafzimmern verfügt das Haus auch über zwei großzügige Wohnbereiche, die mit einem Kamin, einem Sichtdachstuhl und raumhohen Glaselementen ausgestattet sind. Beide Bereiche verfügen über Außenflächen mit einem traumhaften Blick über Salzburg und die umliegende Bergwelt.

Im Untergeschoss, das aufgrund der Hanglage über ausreichend Tageslicht verfügt, befindet sich das Indoor-Pool mit Gartenzugang, der Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC.

Das Einfamilienhaus wurde 1979 hochwertig gebaut und ausgestattet.

Die Liegenschaft verfügt außerdem über eine Garage für zwei Autos, ein großzügiger Carport und freie Stellplätze.

Wir weisen darauf hin, dass zum Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht und wir als Doppelmakler tätig sind.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1979
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	2 x Garage, 3 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Gesamtfläche	ca. 298 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.098 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 44 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	01.03.2015
Gültig bis	28.02.2025
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	128,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,84
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	5
Terrassen	1
Balkone	1

### MERKMALE



Lage	Süd-Westen	Ausblick	Aussichtslage
Gebiet	Wohngebiet	Sonderausstattung	Swimming Pool, Offener Kamin
Erschließung	Vollerschlossen	Fußboden	Stein, Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach	Keller	Vollunterkellert





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	3.100.000,00 €
-----------	----------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	3.100.000,00 €
-----------------	----------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Aigen ist ein am Südostrand der Stadt Salzburg gelegener Stadtteil, verfügt über einen großen Anteil an Naturraum und gilt als einer der teuersten Wohnbezirke der Landeshauptstadt.

Schulen, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Über die Autobahnanschlussstelle Salzburg Süd gelangt man in nur wenigen Minuten auf die A10.



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss OG](#)

[Grundriss DG Galerie](#)

[Grundriss KG](#)

