

Salzburg

# Sanierungsbedürftiges Haus in Bestlage Schloß/Aigen

Objektnummer: AM-290426



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

**KAUFPREIS: 2.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 389 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 3.645 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: AM-290426 - 5020 Salzburg**

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

Objektnummer: AM-290426 - 5020 Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	AM-290426	Kaufpreis	2.390.000 EUR
Wohnfläche	ca. 389 m <sup>2</sup>	Haus	Villa
Zimmer	5	Provision	3 % zuzüglich MwSt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1977		

**Objektnummer: AM-290426 - 5020 Salzburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fussbodenheizung</b>	<b>Baujahr laut</b>	<b>1977</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>29.07.2035</b>	<b>Energieausweis</b>	
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>		

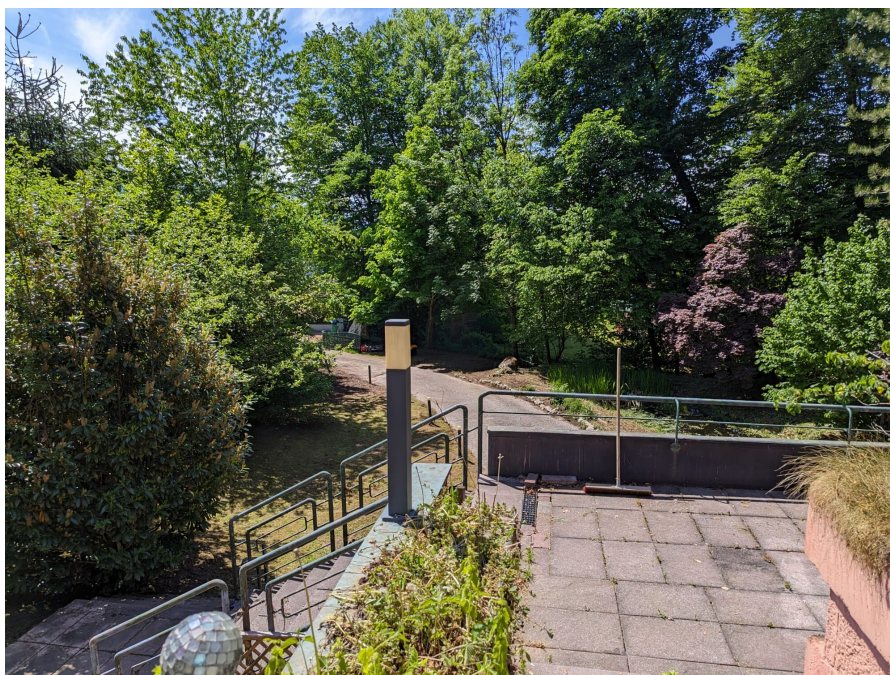
Objektnummer: AM-290426 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: AM-290426 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: AM-290426 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: AM-290426 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: AM-290426 - 5020 Salzburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: AM-290426 - 5020 Salzburg**

## Ein erster Eindruck

Das als Grünland gewidmete Hauptgrundstück samt darauf errichteten Einfamilienhaus umfasst eine Gesamtfläche von 1600 m<sup>2</sup> und befindet sich am Ende einer Sackgasse. Es bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre. Über ein Tor gelangt man auf die Auffahrt, die direkt zum Objekt führt. Für das Haus gibt es eine Einzelbewilligung.

Direkt angrenzend erweitert ein idyllisches Grünland mit ca. 2.045 m<sup>2</sup> die Fläche und schafft ein Gefühl von Weite und Freiheit. Mit einer Gesamtfläche von rund 3.645 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Liegenschaft als seltene Gelegenheit für Menschen, die Natur, Ruhe und großzügigen Freiraum schätzen.

Die stark sanierungsbedürftige Villa mit einer Wohnfläche von 389 m<sup>2</sup> befindet sich in leichter Hanglage und erstreckt sich über drei Ebenen.

Eine Doppelgarage befindet sich rechter Hand, der Haupteingang in das Haus linker Hand. Dieser führt ins Untergeschoss mit einer Gesamtfläche von 156 m<sup>2</sup>. Ursprünglich wurde dieses Stockwerk als Ordination genutzt und umfasst mehrere Räumlichkeiten unterschiedlicher Größe, ein kleines Badezimmer mit Waschbecken und WC, sowie einen Heizraum mit Ölheizung.

Über ein Stiegenhaus gelangt man in den eigentlichen Wohnbereich. Dieser beeindruckt durch eine offene Gestaltung mit Galerie zum oberen Stockwerk. Auf dieser Ebene befinden sich mit einer Fläche von 155 m<sup>2</sup> die Küche, zwei Kinderzimmer sowie ein Badezimmer und ein separates WC.

Wenige Stufen weiter öffnet sich der großzügige, Dach hohe Wohnraum mit einer beeindruckenden Fensterfront in Südausrichtung und einem Kamin, der speziell in den kalten Monaten für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Von hier aus erreicht man die rund 37 m<sup>2</sup> große Terrasse.

Eine weitere Treppe führt in das obere Geschoss mit Gesamt 78 m<sup>2</sup>. Dort befinden sich das Hauptschlafzimmer mit Ankleidebereich sowie ein geräumiges Badezimmer (ca. 16 m<sup>2</sup>). Zusätzlich steht ein Gästezimmer zur Verfügung, von dem aus man Zugang zu einem großzügigen Balkon hat.

Das Objekt befindet sich in einem älteren Zustand und ist stark sanierungsbedürftig, bietet jedoch großes Potenzial für individuelle Gestaltung und Modernisierung.

**Objektnummer: AM-290426 - 5020 Salzburg**

## **Ausstattung und Details**

- Sonderbaubewilligung für das Haus im Grünland
- Außergewöhnlich schöne Lage im Stadtteil Aigen
- Nahe dem Schloss Aigen am Ende einer Sackgasse
- Leichte Hanglage mitten im Grünen
- Hauptgrundstück 1600 m<sup>2</sup> mit bebauter Fläche von 232 m<sup>2</sup>
- Angrenzendes Grünlandfläche mit 2.045 m<sup>2</sup>:

Waldfläche mit ca. 568 m<sup>2</sup> und Gartenfläche mit ca. 1.477 m<sup>2</sup>

- Gehobene Gegend mit Einfamilienhäusern
- Die Liegenschaft ist im stark sanierungsbedürftigen Zustand
- Gute Infrastruktur durch Stadtnähe und Anbindung zur Autobahn in Richtung München, Wien und Kärnten
- Perfekte Ausflugsmöglichkeiten durch die Gaisbergnähe
  
- Wanderungen durch den Wald und Salzachnähe

**Objektnummer: AM-290426 - 5020 Salzburg**

## **Alles zum Standort**

Das Einfamilienhaus befindet sich im wunderschönen Stadtteil Aigen, nur einen Katzensprung vom Schloss Aigen entfernt, am Ende einer Sackgasse mit uneinsichtigem Grundstück und im wahrsten Sinne im Grünen umringt von Bäumen und wundervoller Natur.

Das Haus bietet durch die leichte Hanglage von der Terrasse aus einen herrlichen Blick über die Stadt Salzburg und das umliegende Bergpanorama.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch ihre grüne, gepflegte Wohnatmosphäre und die unmittelbare Nähe zur Natur aus.

Zahlreiche Spazier-, Lauf- und Radwege entlang der Salzach ergänzt durch Erholungsgebiete rund um den Gaisberg liegen in direkter Umgebung und offerieren ideale Möglichkeiten für Freizeit- und Outdooraktivitäten.

Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur: in wenigen Gehminuten entfernt liegt ein Lebensmittelgeschäft, weitere Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem Auto in Kürze erreichbar.

Die Salzburger Altstadt sowie der Bahnhof sind sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Die Autobahnanbindung ist ebenfalls hervorragend. Die Auffahrt zur West Autobahn A1 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung Richtung Wien, München sowie das Salzburger Seengebiet. Auch die Tauernautobahn A10 ist bequem zu erreichen und bietet somit eine optimale Anbindung in den Süden Österreichs sowie zu den beliebten Ski- und Ferienregionen.

Ideal für Familien, Paare und Menschen die großzügiges und ruhiges Wohnen im Grünen mit ausgezeichneter Anbindung und Infrastruktur verbinden möchten.

Das Objekt bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und überzeugt durch ein weitläufiges Raumkonzept, eingebettet in eine wunderschöne Naturlandschaft mit perfektem Ausblick.

**Objektnummer: AM-290426 - 5020 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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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