

Salzburg

# Wohnkomfort auf höchstem Niveau in Salzburg Aigen

*Property ID: KK01042026*



**PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 562 m<sup>2</sup>**

**Property ID: KK01042026 - 5026 Salzburg**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: KK01042026 - 5026 Salzburg

## At a glance

Property ID	KK01042026	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 210 m <sup>2</sup>	Construction method	Solid
Rooms	5	Usable Space	ca. 307 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace
Bathrooms	3		
Type of parking	1 x Car port, 4 x Outdoor parking space		

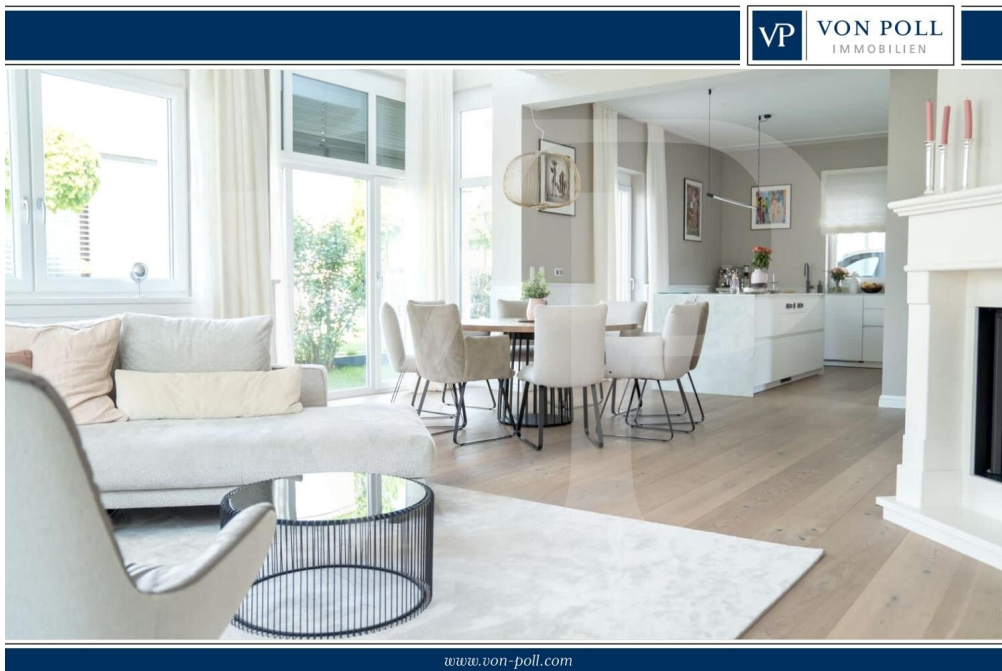
Property ID: KK01042026 - 5026 Salzburg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy efficiency class	B
Energy Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.		

Property ID: KK01042026 - 5026 Salzburg

## The property



Property ID: KK01042026 - 5026 Salzburg

## The property



Property ID: KK01042026 - 5026 Salzburg

## The property



Property ID: KK01042026 - 5026 Salzburg

## The property



Property ID: KK01042026 - 5026 Salzburg

## The property



Property ID: KK01042026 - 5026 Salzburg

## The property



Property ID: KK01042026 - 5026 Salzburg

## The property



Property ID: KK01042026 - 5026 Salzburg

## The property



Property ID: KK01042026 - 5026 Salzburg

## The property



**Property ID: KK01042026 - 5026 Salzburg**

## A first impression

In einer der begehrtesten Wohnlagen Salzburgs, im eleganten Stadtteil Aigen, erwartet Sie diese außergewöhnliche Liegenschaft, die durch Ruhe, Privatsphäre und ein stilvolles Umfeld besticht.

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße und ist von architektonisch anspruchsvollen Wohnhäusern umgeben – eine ideale Kombination aus Rückzug und exklusivem Wohnen.

Das Haus steht auf einem rund 562 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde ursprünglich im Jahr 2005 errichtet.

Eine kürzlich durchgeführte, umfassende Modernisierung hebt die Immobilie auf ein zeitgemäßes, gehobenes Niveau.

Klare Linien, hochwertige Materialien und eine durchdachte Gestaltung prägen das Erscheinungsbild. Warme Holzböden, abgestimmte Farbwelten sowie exklusive Ausstattungsdetails sorgen für ein stilvolles und zugleich behagliches Wohngefühl. Mit einer Wohnnutzfläche von etwa 210 m<sup>2</sup>, ergänzt durch ein großzügig ausgebautes Untergeschoss, bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Gäste oder individuelle Bedürfnisse. Bereits beim Eintreten vermittelt der Eingangsbereich eine offene und einladende Atmosphäre.

Der großzügige Wohn- und Essbereich zeichnet sich durch beeindruckende Raumhöhen und ein luftiges Ambiente aus.

Ein eleganter Kamin fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und schafft zusätzliche Wohnqualität.

Große Fensterfronten sorgen für helle Räume und stellen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich her.

Der Garten mit Poolterrasse sowie ein zusätzlicher Sitzbereich bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien.

Die Küche präsentiert sich modern und funktional zugleich.

Hochwertige Geräte, maßgefertigte Einbauten und edle Materialien schaffen ein Umfeld, das sowohl optisch als auch praktisch überzeugt.

Ein weiterer Raum im Erdgeschoss kann flexibel genutzt werden – beispielsweise als Arbeitsbereich oder Gästezimmer – und verfügt über einen separaten Zugang, der zusätzliche Unabhängigkeit ermöglicht.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, ergänzt durch zwei geschmackvoll gestaltete Badezimmer und ein separates WC.

Vom Hauptschlafzimmer aus gelangen Sie auf eine Dachterrasse mit eindrucksvollem Blick auf die umliegende Berglandschaft.

Der Außenbereich überzeugt durch eine gepflegte Gartenanlage mit altem Baumbestand, die für eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Der Pool sowie die großzügigen Terrassenflächen laden zum Entspannen und Verweilen ein.

Das Untergeschoss erweitert das Raumangebot erheblich und umfasst unter anderem einen Wellnessbereich mit Sauna, einen Fitnessraum, Lagerflächen sowie einen Weinkeller.

Auch sicherheitstechnisch ist die Immobilie auf einem modernen Stand und bietet entsprechende Vorkehrungen für ein sorgenfreies Wohnen.

Diese Liegenschaft vereint hochwertige Ausstattung, großzügige Raumgestaltung und eine ausgezeichnete Lage zu einem Gesamtangebot, das sowohl funktional als auch ästhetisch höchsten Ansprüchen gerecht wird. Auf Wunsch kann die Immobilie inklusive Inventar übernommen werden, wodurch ein unkomplizierter Einzug möglich ist.

**Property ID: KK01042026 - 5026 Salzburg**

## Details of amenities

- Hochwertiges Interior-Konzept im gesamten Haus
- Stilvolles Farbkonzept von Farrow & Ball
- Edler Marmorkamin als zentrales Wohnhighlight
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Gestaltung
- Maßgefertigte Tischlerküche in exklusiver Ausführung
- Hochwertige Naturstein-Arbeitsflächen
- Premium Küchengeräte von Gaggenau
- Separater Homeofficebereich mit flexibler Nutzung
- Swimmingpool als private Garten-Oase
- Elektrisch steuerbare Beschattungssysteme
- Separater Fitnessraum im Untergeschoss
- Weinkeller für optimale Lagerung
- Zusätzlicher Vorrats- bzw. Stauraum
- Praktischer Außenwasseranschluss
- Carport mit überdachten Stellflächen
- Fünf Frestellplätze für Fahrzeuge

**Property ID: KK01042026 - 5026 Salzburg**

## All about the location

Salzburg-Aigen – der traditionsreiche und äußerst begehrte Stadtteil Salzburgs, zählt zu den exklusivsten Wohnlagen der Stadt und steht für gehobenes Wohnen in naturnaher, zugleich urban angebundener Umgebung.

Die Lage ist geprägt von repräsentativen Villen, stilvollen Einfamilienhäusern und hochwertigen Wohnresidenzen auf großzügigen Grundstücken. Alte Baumbestände, gepflegte Gärten und die unmittelbare Nähe zur Salzach schaffen ein diskretes, ruhiges und gleichzeitig äußerst prestigeträchtiges Wohnumfeld.

Aigen gilt seit Jahrzehnten als eine der ersten Adressen Salzburgs und zieht insbesondere anspruchsvolle Käufer an, die Wert auf Privatsphäre, Qualität und eine gehobene Nachbarschaft legen. Die Umgebung vereint diskreten Luxus mit gewachsener Struktur und einer hohen Wohnkultur.

Trotz der ruhigen, fast parkähnlichen Atmosphäre ist die Salzburger Altstadt in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso befinden sich renommierte Schulen, internationale Bildungseinrichtungen, erstklassige Gastronomie sowie exklusive Einkaufsmöglichkeiten in komfortabler Distanz. Die Nähe zu Naherholungsgebieten entlang der Salzach und in Richtung Gaisberg unterstreicht zusätzlich den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser Lage.

Insgesamt steht Salzburg-Aigen für eine seltene Kombination aus Exklusivität, Naturverbundenheit und urbaner Lebensqualität – eine Wohnlage, die zu den nachhaltig wertstabilsten und begehrtesten Adressen im gesamten Salzburger Immobilienmarkt zählt.

**Property ID: KK01042026 - 5026 Salzburg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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 the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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