

Salzburg

# Wohnkomfort auf höchstem Niveau in Salzburg Aigen

**CODE DU BIEN: KK01042026**



**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 562 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: KK01042026 - 5026 Salzburg**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: KK01042026 - 5026 Salzburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	KK01042026	Prix d'achat	Sur demande
Surface habitable	ca. 210 m <sup>2</sup>	Type de bien	Villa
Pièces	5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Surface de plancher	ca. 307 m <sup>2</sup>
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 4 x surface libre		

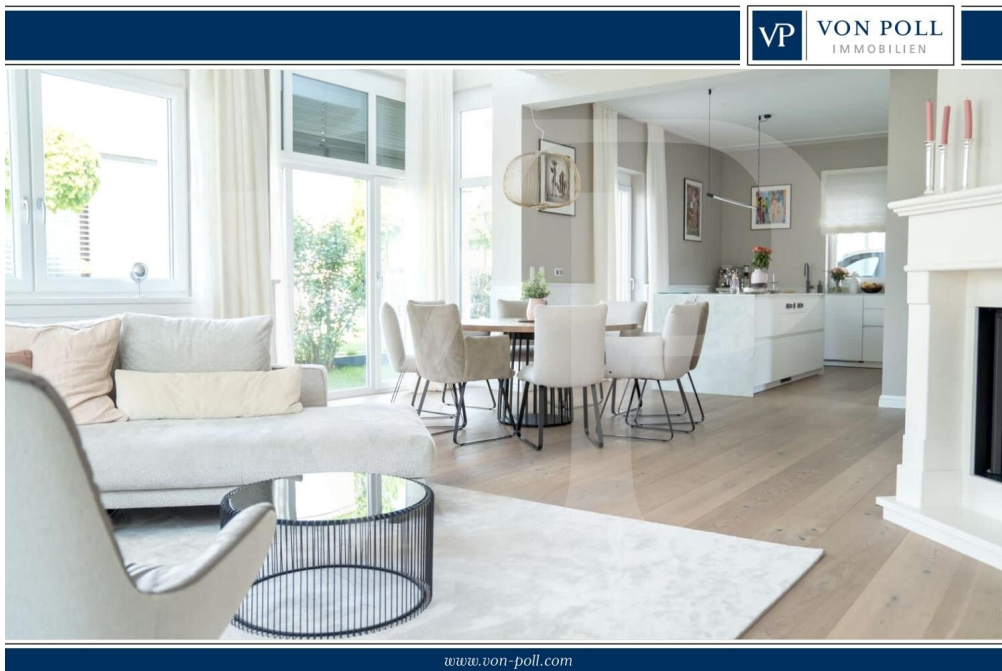
**CODE DU BIEN: KK01042026 - 5026 Salzburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Classement énergétique	B
Chauffage	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.		

CODE DU BIEN: KK01042026 - 5026 Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: KK01042026 - 5026 Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: KK01042026 - 5026 Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: KK01042026 - 5026 Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: KK01042026 - 5026 Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: KK01042026 - 5026 Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: KK01042026 - 5026 Salzburg

## La propriété



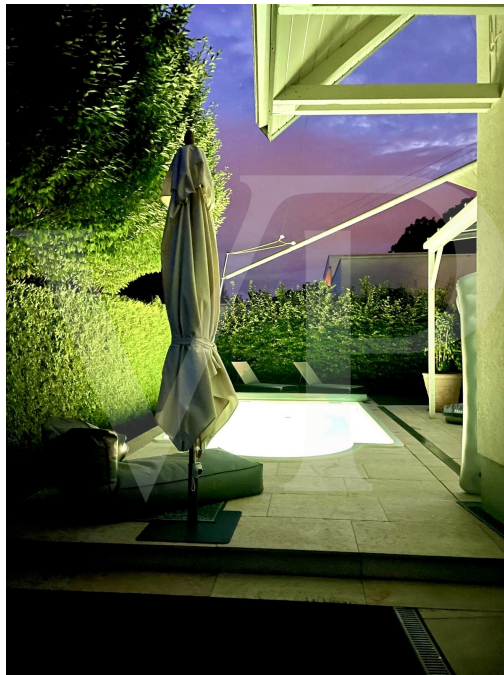
CODE DU BIEN: KK01042026 - 5026 Salzburg

## La propriété



**CODE DU BIEN: KK01042026 - 5026 Salzburg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: KK01042026 - 5026 Salzburg**

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: KK01042026 - 5026 Salzburg**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: KK01042026 - 5026 Salzburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: KK01042026 - 5026 Salzburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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