



# Wohnen über den Dächern von Salzburg

## Exklusive Villa mit Tiefgarage

### Lage:

Die Lage dieser Immobilie ist einzigartig und bietet eine ruhige und grüne Umgebung mit einem traumhaftem Ausblick über die ganze Stadt. Das Haus befindet sich am Fichtenweg in Salzburg-Aigen, die wohl beliebteste Wohngegend der Stadt.

In unmittelbarer Nähe gibt es eine Arztpraxis, eine Schule und einen Kindergarten, was besonders auch für Familien mit Kindern attraktiv ist.

### Willkommen in Ihrem Traumhaus:

Diese atemberaubende Villa in der begehrten Gegend von Salzburg bietet Ihnen alles, was Sie sich von einer luxuriösen Immobilie wünschen können.

Mit einer Wohnfläche von ca. 386 m<sup>2</sup> ist dieses Haus perfekt für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einer hochwertigen Immobilie in Best Lage sind.

Das neu erbaute Haus verfügt über 7 geräumige Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Leben und Entspannen bieten.

Der Erstbezug garantiert Ihnen zudem ein modernes und stilvolles Ambiente, das Sie nach Ihren Wünschen gestalten können.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der wunderschöne Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Genießen Sie die Sonne auf einer der 3 Terrassen oder lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein am Kamin ausklingen. Die Naturverbundenheit und Ruhe in dieser Gegend werden Sie begeistern.

Auch für Autoliebhaber ist dieses Haus ein wahres Paradies. Mit 11 Garagen- Stellplätzen haben Sie ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und die Ihrer Gäste.

Das Haus ist mit modernster Technik ausgestattet, darunter Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen und einer Fußbodenheizung für angenehme Wärme im Winter und eine Klimaanlage (vorbereitet) für kühle Luft im Sommer.

Der Kamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und der Personenaufzug bietet Ihnen Komfort und Bequemlichkeit. Die Villa befindet sich im Edelrohnbau!

Bilder sind teilweise Visualisierungen, die Pools sind nicht im Kaufpreis inklusive!



## Eckdaten Die Villa ist so konzipiert, das 2 Wohnungen möglich sind

# Exklusive Villa Mozartstadt Salzburg

- Grundstücksgröße: 1.295 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Haus: 386 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: 500 m<sup>2</sup>
- Terrassenfläche: 215 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 7
- Bäder: 4
- WC: 4
- Terrasse: 3
- Tifgaragenplätze: 11 - Freiplätze 4 - Doppelgarage extra
- Nutzungsart: Wohnen
- Heizung: Fußbodenheizung, Kamin
- Heizungsart: Tiefenbohrung
- Technik: Bus-System
- Fenster: Kunststoff 3-fach verglast
- Bauart: Neubau (Erstbezug)
- Baujahr: 2017 bis 2023
- Ausrichtung: Süd/West
- Energieausweis: vorhanden - gültig bis 2031
- HWB: 20,5 KWh7m<sup>2</sup>a
- fGEE: 0,44
- Lift: Personenaufzug
- Ausblick: Berg/Stadt/Fernblick
- Balkon: Südbalkon - Terrasse / Süd-Westbalkon Terrasse
- Besonderheit: Vorbereitung Innenpool



## LAGE



Google Maps

### Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Arzt: 525 m	Schule: 500 m
Apotheke: 1.425 m	Kindergarten: 525 m
Klinik: 2.625 m	Universität: 2.400 m
Krankenhaus: 1.475 m	Höhere Schule: 3.475 m
Bäckerei: 1.375 m	Bank: 1.325 m
Supermarkt: 1.025 m	Geldautomat: 1.325 m
Einkaufszentrum: 2.100 m	Polizei: 2.125 m
Bus: 850 m	Post: 1.800 m
Bahnhof: 1.175 m	
Flughafen: 6.375 m	

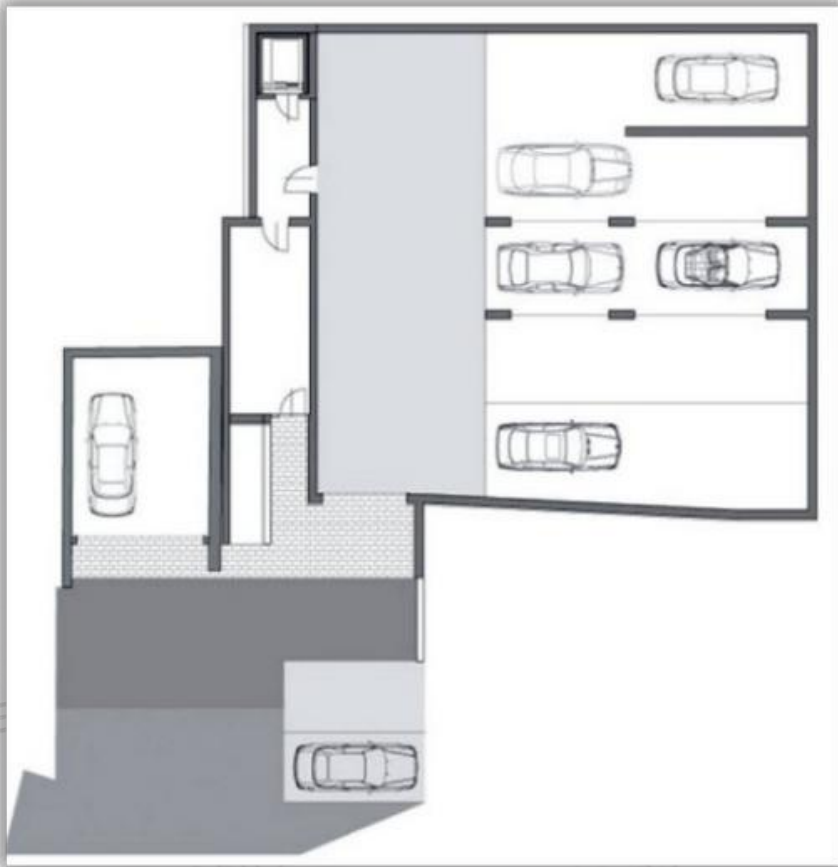
Angaben: Luftlinie

Exklusive Villa  
Mozartstadt  
Salzburg



TIEFGARAGE (kein Maßstab) /Technik Kellergeschoss

Exklusive Villa  
Mozartstadt  
Salzburg



I.UG Gartenebene (kein Maßstab)

Exklusive Villa  
Mozartstadt  
Salzburg



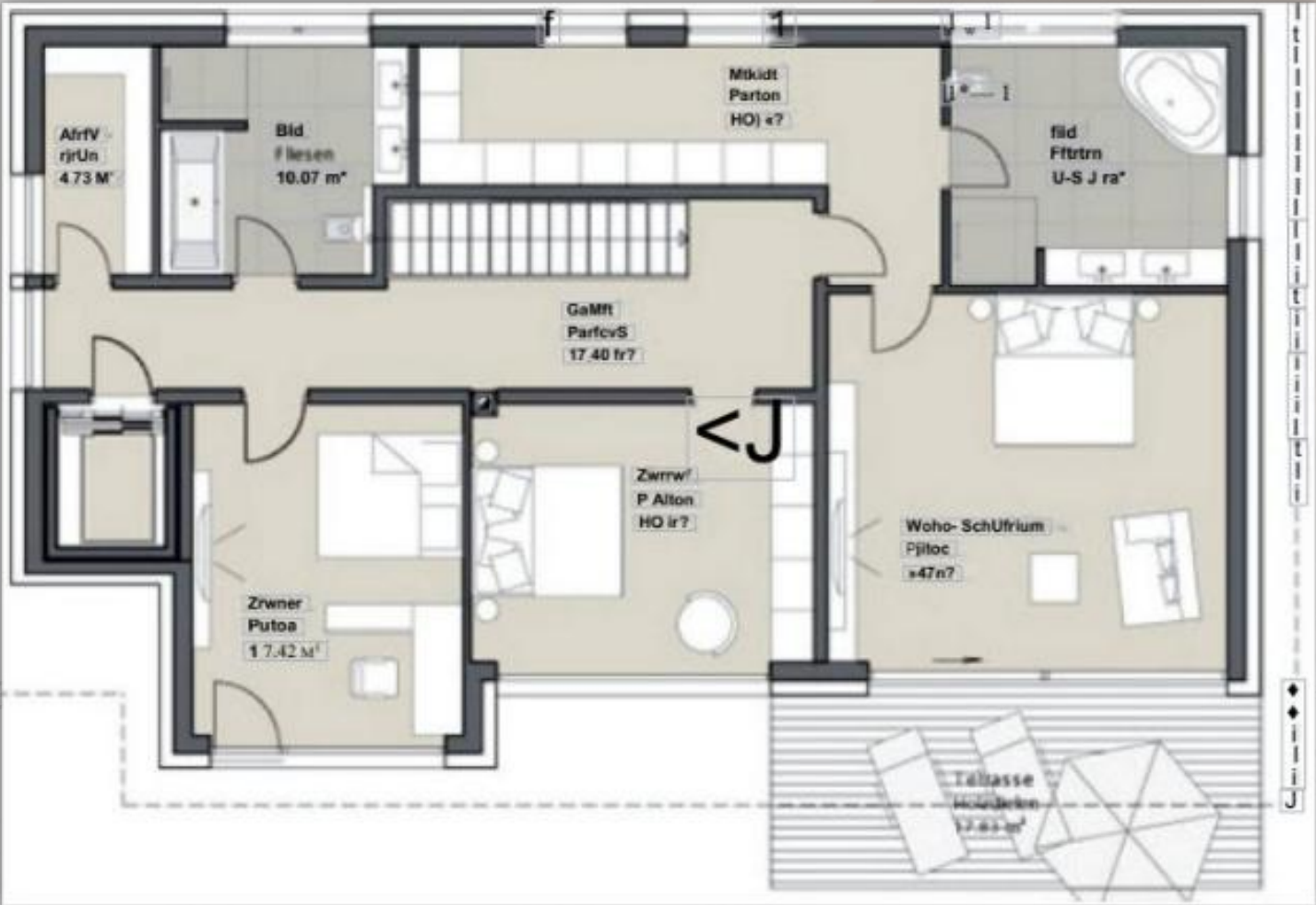
Exklusive Villa  
Mozartstadt  
Salzburg

Erdgeschoss (kein Maßstab)



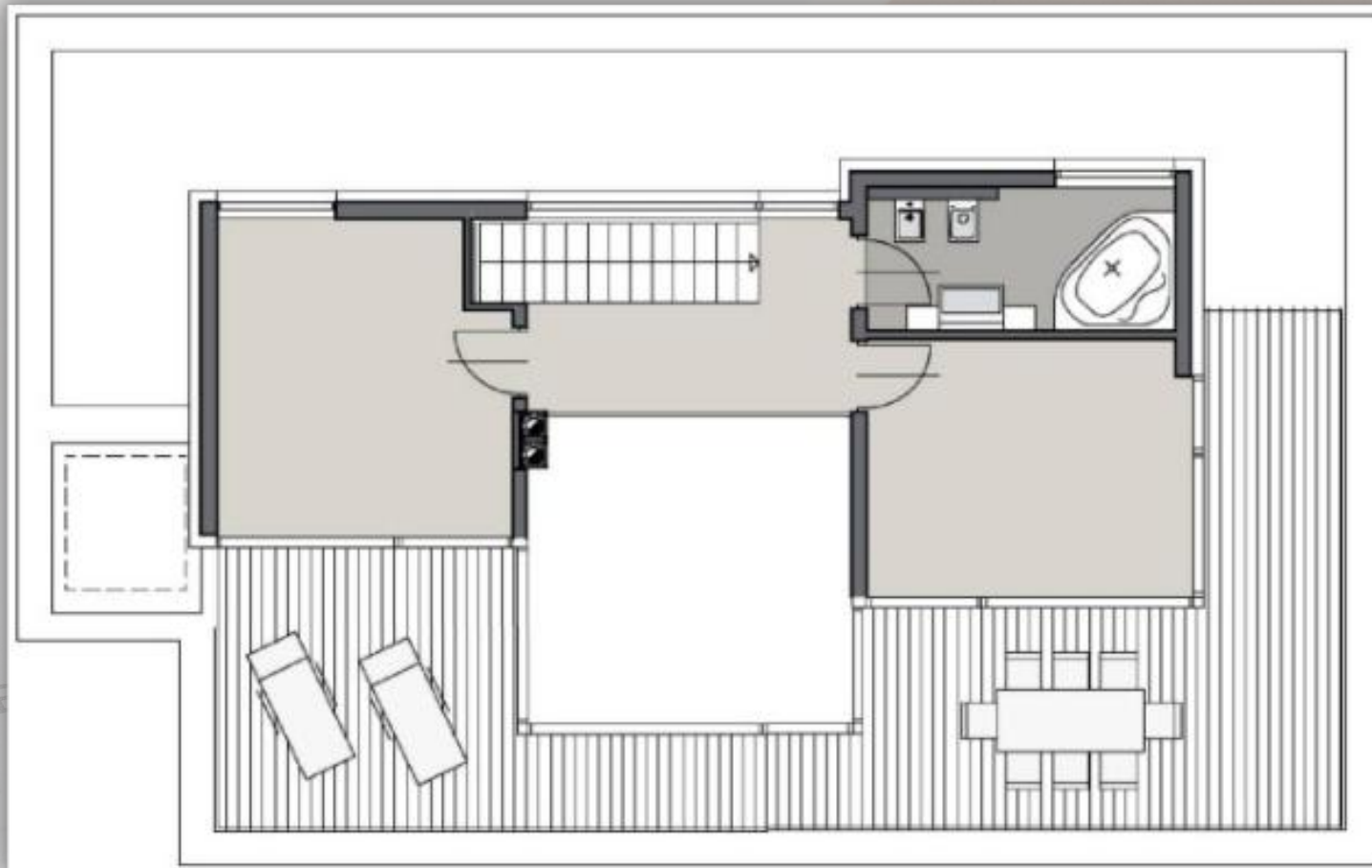
Exklusive Villa  
Mozartstadt  
Salzburg

Obergeschoss (kein Maßstab)



Dachgeschoss (kein Maßstab)

Exklusive Villa  
Mozartstadt  
Salzburg



Eindrücke

Exklusive Villa  
Mozartstadt  
Salzburg



Villa Vorderseite



Tiefgarageneinfahrt



Villa Aufgang



Blick von oberer Terrasse

Exklusive Villa  
Mozartstadt  
Salzburg

Eindrücke



Blick von EG



Blick von OG



Blick von DG

Blick von Terrasse DG

Exklusive Villa  
Mozartstadt  
Salzburg

