



# KREUZBERG PROMENADE



3D MANUFAKTUR

DISTRIBUTED BY

**assetX**  
IMMOBILIEN



# Inhalt

3

EDITORIAL

6

SALZBURG & AIGEN

10

LAGEPLAN

12

TEAM

14

KONZEPT

16

AUSSTATTUNG

18

GRUNDRISSSE

32

KOSTEN & GEBÜHREN





Symbolfoto

3D MANUFAKTUR  
VISUALISIERUNG

# EDITORIAL

WIR ERSCHAFFEN MEHR ALS WOHNRAUM.  
WIR ERSCHAFFEN IHR EXKLUSIVES ZUHAUSE.



**Mag. Peter Scharler**  
Geschäftsführer  
asset² Development GmbH

Ob als Wertanlage oder gelebter Traum vom Eigenheim: Eine neue Immobilie ist immer ein Investment in die Zukunft. Als Projektentwickler sowie Bauträger ebnen und begleiten wir diesen Weg.

Von der Planung über die Bauphase bis zur Schlüsselübergabe liegt bei asset² Development alles in den Händen von Experten und zuverlässigen Partnern. Wir denken Immobilienkonzepte zukunftsversiert und ganzheitlich. Deshalb sind wir ständig auf der Suche nach besonderen Plätzen und Grundstücken, um die individuellen Gegebenheiten zu nutzen und exklusiven Wohnraum mit Charakter, Stil und Charme zu erschaffen. Eines dieser besonderen Schmuckstücke haben wir im südöstlichen Salzburger Stadtteil Aigen gefunden. Hier, am Fuße des Gaisbergs, auf einem wunderschönen und sightgeschützten Grundstück, lassen wir eine exklusive Villa mit fünf Wohneinheiten entstehen. Passend zum vornehmen Salzburg-Aigen wurde die Architektur an die Umgebung angepasst.





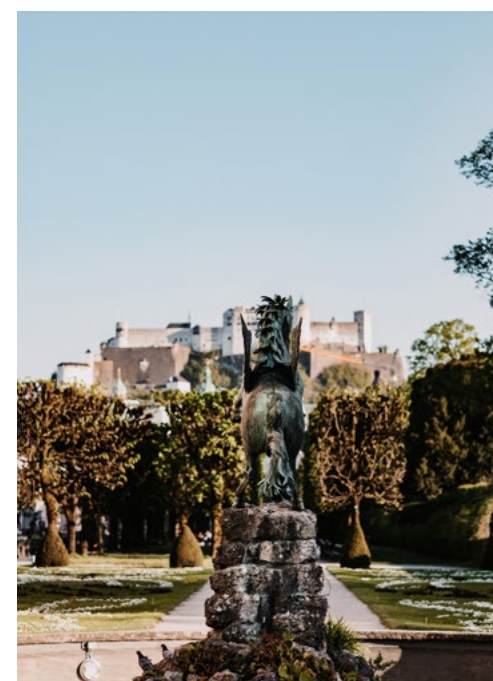




## SALZBURG

## EINE WELTSTADT MIT CHARME

Den unverwechselbaren Charme der Stadt Salzburg spürt man im Alltag, wenn man durch die Altstadt und über den Markt flaniert, am Salzachufer entlangradelt oder auf einem der Hausberge die Naturkulisse genießt. Salzburg ist eine Stadt, um anzukommen und sich zu Hause zu fühlen.



Die österreichische Weltkulturstadt Salzburg zieht Jahr für Jahr Millionen Besucher in ihren Bann. Und doch ist Salzburg mehr als Mozart, Sound of Music oder die Festspiele. Die Lage an der Schnittstelle wichtiger Verkehrswege bietet eine optimale Anbindung an das gesamteuropäische Verkehrsnetz. In wenigen Flug- oder Bahnstunden ist jede europäische Hauptstadt erreichbar. Salzburg ist das Herz Europas – und das nicht nur geografisch.

AIGEN

# ADEL VERPFLICHTET, AIGEN AUCH

Das Stückchen Idylle zwischen Salzach und Gaisberg gilt als eine der nobelsten Adressen in der Mozartstadt. Eine Tatsache, die sich schon vor ein paar hundert Jahren abzeichnete. 1402 tauchte das Wort „Aigen“ erstmals in Verbindung mit einem Adelssitz auf.

Etwas später wurde Aigen auf eine Villensiedlung und den daraus resultierenden Stadtteil ausgedehnt. Passend zum Stadtteil auch die Herleitung des Namens: Aigen kommt vom Althochdeutschen „eigan“ und bedeutet „haben“ oder „besitzen“. Wohlstand liegt dem Stadtteil also in den Genen.

Aigen ist heute in erster Linie ein Wohnviertel. Wer es sich leisten kann, wohnt hier. Die Lebensqualität mit den vielen Parks und Grünanlagen ist schwer zu toppen. Hier wohnt man umgeben von Natur, mitten im städtischen Naherholungsgebiet. Die geschichtsträchtigen Bauten wie Schloss Aigen, die Aigner Kirche und vor allem die Villa Trapp, welche große Berühmtheit durch den Film Sound of Musik erlangte, lassen die lange, beeindruckende Geschichte des Stadtteils erspüren und können bei einem Spaziergang oder einer Radtour erkundet werden.

Die gute Infrastruktur sowie die Anbindung an das städtische Verkehrsnetz verdeutlichen hingegen den urbanen Charakter des Stadtteils. Wer in Aigen wohnt, muss sich nicht zwischen Stadt- und Landleben entscheiden.







# Lage

DAS SCHÖNE LIEGT  
GANZ NAH.

Altstadt ca. 3,8 km  
Autobahnabfahrt Salzburg-Süd ca. 6,1 km  
Flughafen ca. 9,5 km  
Hauptbahnhof ca. 4,3 km





# Gebündelte Kompetenz



**Mag. Peter Scharler**  
GF asset<sup>2</sup> Development GmbH

Seine langjährige und vielseitige Erfahrung in der Bau- und Immobilienbranche macht Peter Scharler zu einem wertvollen Partner, wenn es um die Entstehung und Entwicklung neuer Projekte geht. Mit seinem Know-how und ausgeprägten Sachverstand schafft er es, komplexe Sachverhalte für alle Beteiligten pragmatisch und gewinnbringend zu lösen.



**BM Ferdinand Haslehner**  
GF asset<sup>2</sup> Development GmbH

Wenn es um die Abwicklung und Realisierung neuer Immobilienprojekte geht, macht dem gelernten Baumeister und erfahrenen Bauträger keiner etwas vor. Im Gegenteil: Meist ist Ferdinand Haslehner ein Visionär und setzt innovative und vielversprechende Projekte mit gewohnter Zuverlässigkeit um. Unterstützt wird er dabei von seinem kompetenten Team, das bei allen wichtigen Planungsschritten umfassendes Know-how einbringt.





## ARCHITEKTUR MIT STIL

# Klassisch in die Zukunft

Von Planungsbeginn an war es unser Anspruch, ein stilvolles Wohngebäude zu erschaffen, das sich in die wunderschöne Landschaft am Fuße des Gaisbergs einfügt.

Das elegante Gebäude mit fünf Wohneinheiten und einer großzügigen Tiefgarage passt sich perfekt in seine charismatische Umgebung ein und erfüllt mit

seiner durchdachten, großzügigen Raumplanung und hochwertigen Ausstattung höchste Wohnansprüche. Die hellen Wohnungen werden mit qualitätsvollen Böden sowie formschönen Sanitärobjekten ausgestattet. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels ökologischer Luftwärmepumpe.

Bei der Wahl der Architektur wollten wir nicht den derzeit sehr modernen Designansatz der „Schachtelarchitektur“ bemühen, sondern uns mehr an den prächtigen, historischen Bauwerken in Salzburg orientieren. Da liegt es nahe, dass wir uns als Vorbild die berühmten italienischen Architekten und Baumeister der Renaissance genommen haben.

Die Renaissancezeit (1450–1600) in Salzburg war geprägt durch den kulturellen und architektonischen Aufschwung, besonders unter Fürsterzbischof Wolf Dietrich von Raitenau.

Viele wichtige Bauten wie z.B. Schloss Hellbrunn, Stiftskirche St. Peter, Kapitelhaus u. v. m. sind in dieser Epoche entstanden.

Die Architektur der Renaissance, die ihren Ursprung im 15. Jhd. in Italien hat, zeichnet sich durch die Wiederbelebung klassischer Elemente wie Geometrie, Proportionen, Säulen und Kuppeln aus. Es war eine Kunstrichtung, die sich an den Idealen der Schönheit, der Harmonie und der Vernunft orientierte. Viele von uns wünschen sich, diese Ideale wieder verstärkt in der heutigen Einheitsarchitektur zu entdecken.





# Beste Ausstattung

Wenn es um die Gestaltung Ihrer Traumimmobilie geht, gehen wir keine Kompromisse ein. Wir arbeiten aus Überzeugung mit Experten und Meistern ihres Fachs zusammen und wählen unsere Partner ganz bewusst aus. Das sieht und spürt man in jedem Raum.

## SMART-HOME-SYSTEM

Alle Wohneinheiten werden mit einem modernen Smart-Home-System ausgestattet. Die Umsetzung erfolgt vorzugsweise mit dem System Loxone. So ist es möglich nach Fertigstellung neueste Technologien zu integrieren und beispielsweise Heizung, Licht oder Beschattung per App intelligent zu steuern und zu regeln.

## GREEN LIVING WÄRMEPUMPE & PHOTOVOLTAIK

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein nachhaltiges Luftwärmepumpensystem. Die Beheizung wird mittels Fussbodenheizung realisiert.

## NATURBÖDEN

Wohn- und Esszimmer, der Küchenbereich, die Schlafräume, Flur, Garderobe sowie der Vorraum werden mit strapazierfähigem und langlebigem Parkett ausgestattet.

## TRÄUME SIND DA, UM REALISIERT ZU WERDEN.

Sonderwünsche finden bei uns immer Platz. Und Raum.





## LAGEPLAN

# Auf einen Blick

**TOP 1**

Wohnfläche: 124,91 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 84,72 m<sup>2</sup>  
Garten: 528,68 m<sup>2</sup>  
Keller: 9,93 m<sup>2</sup>

**TOP 3**

Wohnfläche: 123,49 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 37,01 m<sup>2</sup>  
Keller: 8,98 m<sup>2</sup>

**TOP 5**

Wohnfläche: 183,38 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 136,52 m<sup>2</sup>  
Keller: 32,26 m<sup>2</sup>

**TOP 2**

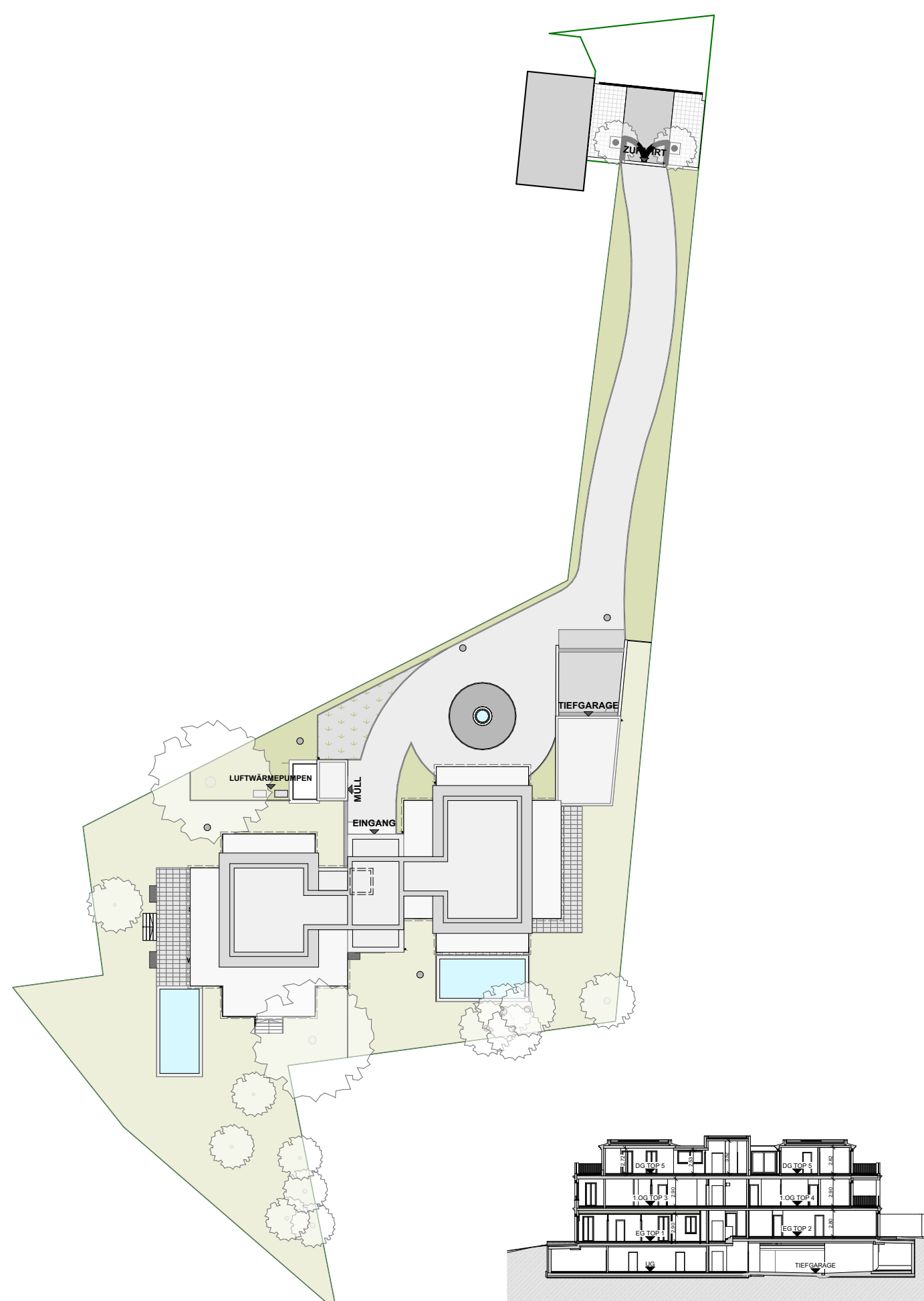
Wohnfläche: 124,83 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 50,75 m<sup>2</sup>  
Garten: 271,44 m<sup>2</sup>  
Keller: 9,93 m<sup>2</sup>

**TOP 4**

Wohnfläche: 146,89 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 32,87 m<sup>2</sup>  
Keller: 27,94 m<sup>2</sup>

**FITNESS-/HOBBY/ABSTELLRAUM**

Nutzfläche: ca. 50,00 m<sup>2</sup> + Lichthof 6,00 m<sup>2</sup>





# Top 1

Erdgeschoss 124,91 m<sup>2</sup>

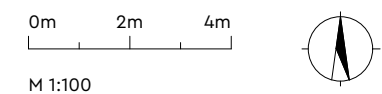
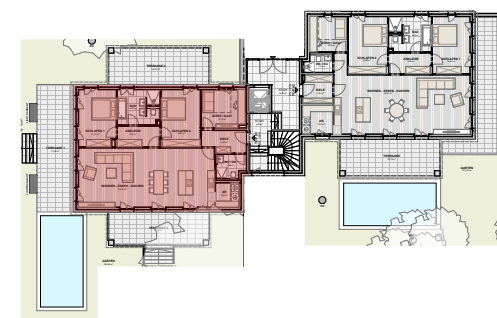
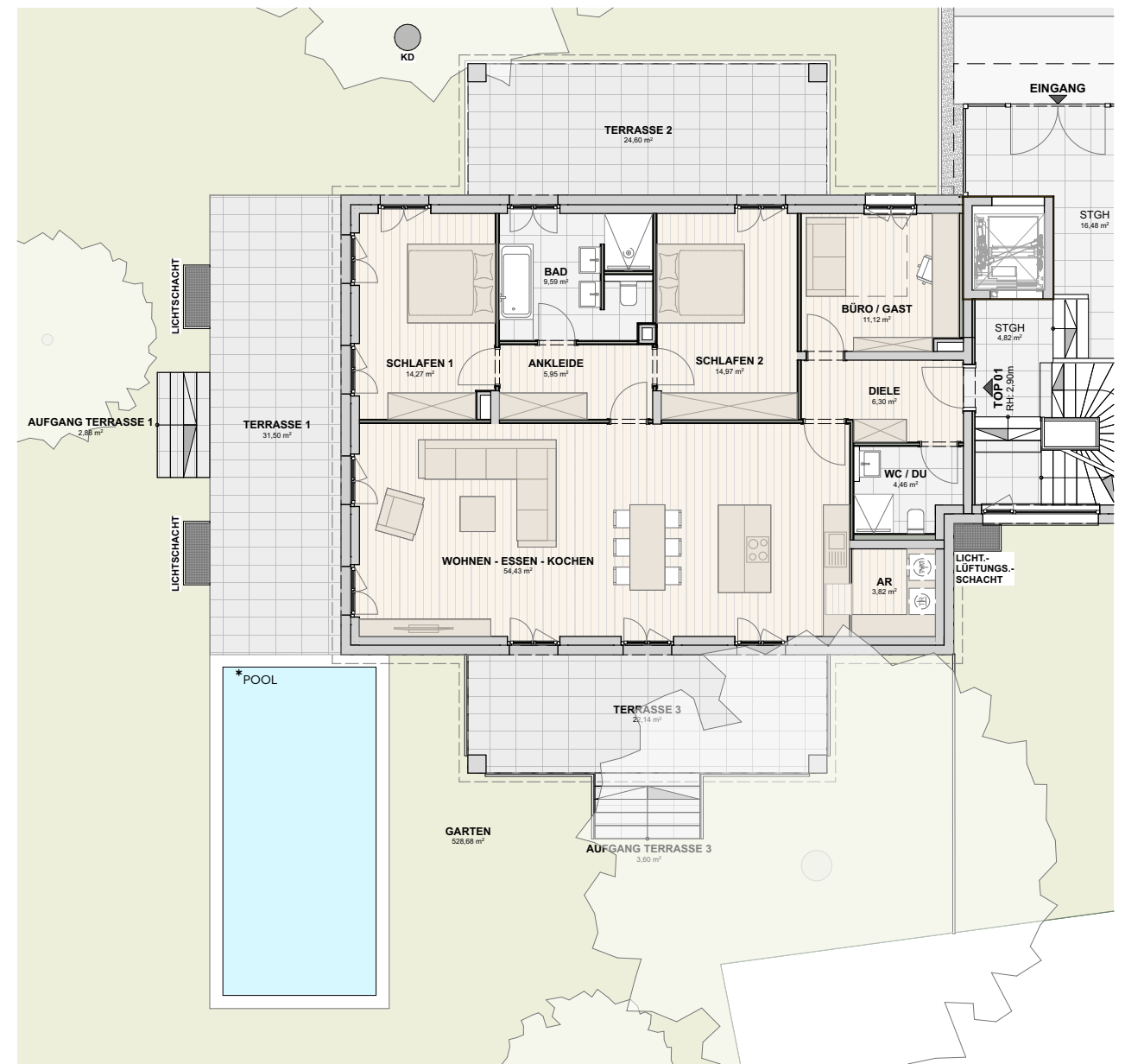


## WOHNFLÄCHE

• Ankleide	5,95 m <sup>2</sup>
• AR	3,82 m <sup>2</sup>
• Bad	9,59 m <sup>2</sup>
• Büro / Gast	11,12 m <sup>2</sup>
• Diele	6,30 m <sup>2</sup>
• Schlafen 1	14,27 m <sup>2</sup>
• Schlafen 2	14,97 m <sup>2</sup>
• WC / DU	4,46 m <sup>2</sup>
• Wohnen – Essen – Kochen	54,43 m <sup>2</sup>

## AUSSENFLÄCHE

• Aufgang Terrasse 1	2,88 m <sup>2</sup>
• Aufgang Terrasse 3	3,60 m <sup>2</sup>
• Terrasse 1	31,50 m <sup>2</sup>
• Terrasse 2	24,60 m <sup>2</sup>
• Terrasse 3	22,14 m <sup>2</sup>
• Garten	528,68 m <sup>2</sup>
• Pool – Sonderwunsch	



Änderungen vorbehalten. Angaben sind Rohbaumaße.



# Top 2

Erdgeschoss 124,83 m²

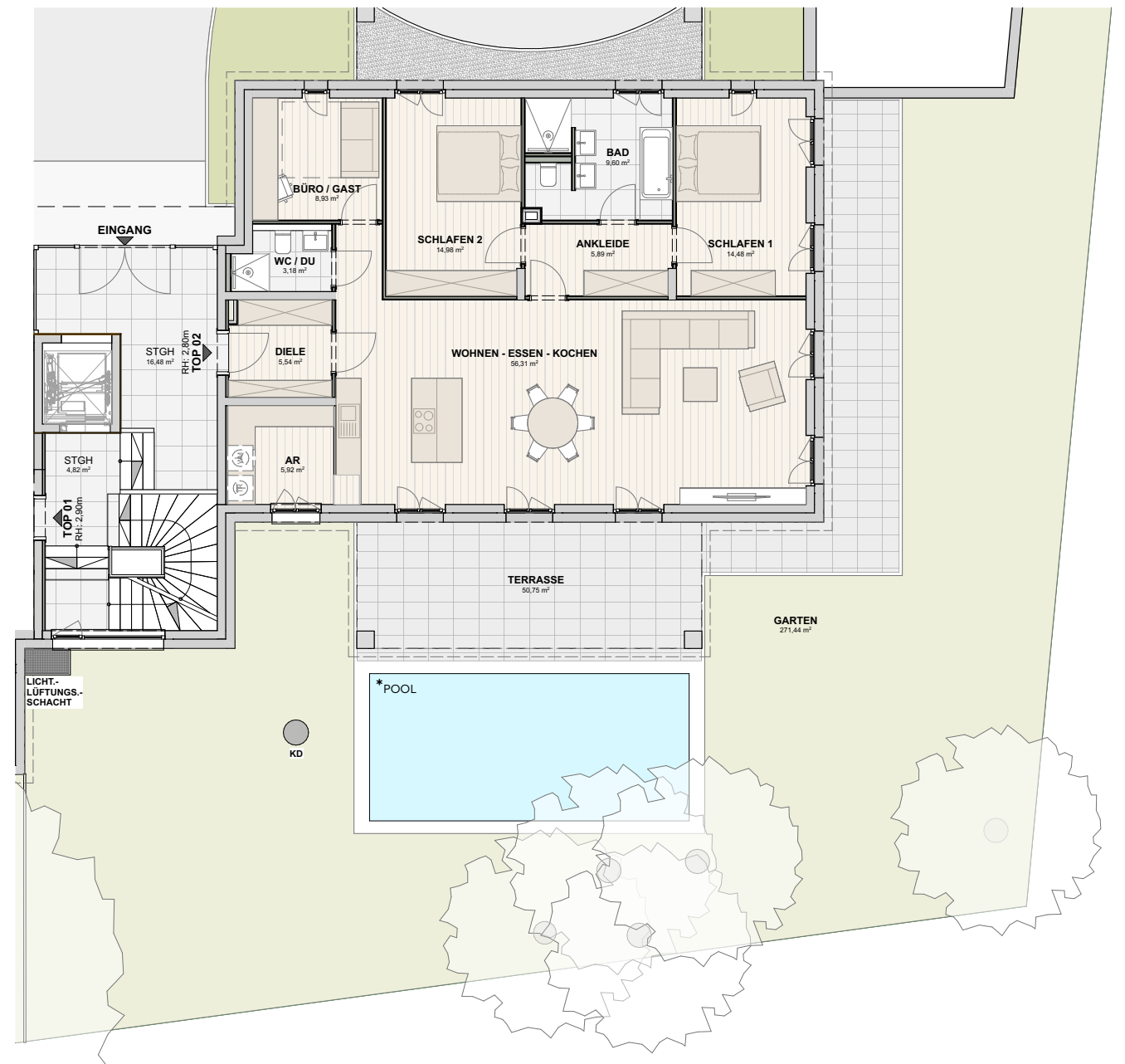


## WOHNFLÄCHE

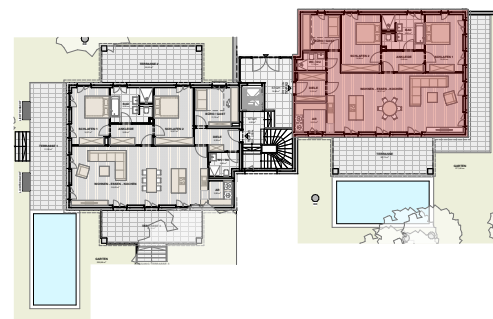
• Ankleide	5,89 m²
• AR	5,92 m²
• Bad	9,60 m²
• Büro / Gast	8,93 m²
• Diele	5,54 m²
• Schlafen 1	14,48 m²
• Schlafen 2	14,98 m²
• WC / DU	3,18 m²
• Wohnen – Essen – Kochen	56,31 m²

## AUSSENFLÄCHE

• Terrasse	50,75 m²
• Garten	271,44 m²
• Pool – Sonderwunsch	



ÜBERSICHT M1:500



0m 2m 4m  
M 1:100



Änderungen vorbehalten. Angaben sind Rohbaumaße.



# Top 3

1. Obergeschoss 123,49 m<sup>2</sup>

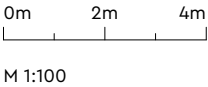
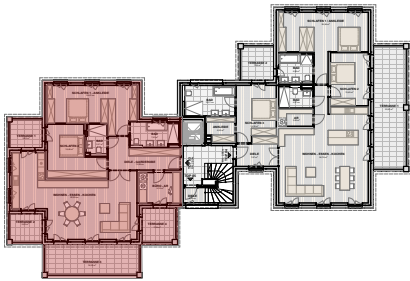


WOHNFLÄCHE

• Bad	3,97 m <sup>2</sup>
• Bad	7,61 m <sup>2</sup>
• Büro – AR	8,35 m <sup>2</sup>
• Diele – Garderobe	12,08 m <sup>2</sup>
• Schlafen 1 – Ankleide	24,41 m <sup>2</sup>
• Schlafen 2	16,48 m <sup>2</sup>
• Wohnen – Essen – Kochen	50,59 m <sup>2</sup>

AUSSENFLÄCHE

• Terrasse 1	5,83 m <sup>2</sup>
• Terrasse 2	5,83 m <sup>2</sup>
• Terrasse 3	18,29 m <sup>2</sup>
• Terrasse 4	7,06 m <sup>2</sup>



Änderungen vorbehalten. Angaben sind Rohbaumaße.



# Top 4

1. Obergeschoss 146,89 m<sup>2</sup>

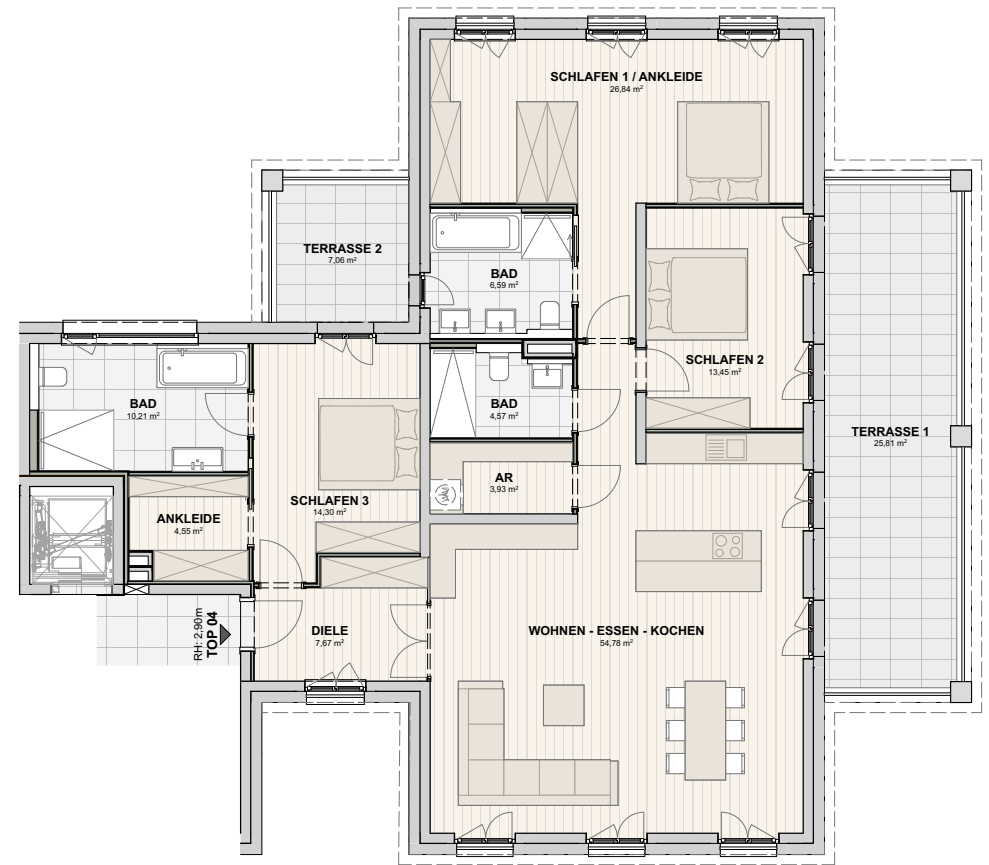


## WOHNFLÄCHE

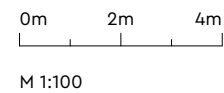
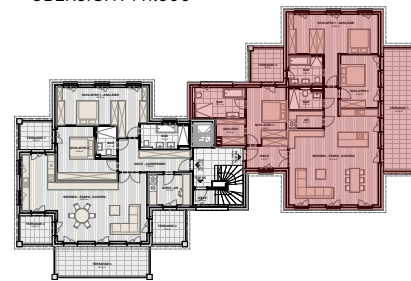
• Ankleide	4,55 m <sup>2</sup>
• AR	3,93 m <sup>2</sup>
• Bad	4,57 m <sup>2</sup>
• Bad	6,59 m <sup>2</sup>
• Bad	10,21 m <sup>2</sup>
• Diele	7,67 m <sup>2</sup>
• Schlafen 1 / Ankleide	26,84 m <sup>2</sup>
• Schlafen 2	13,45 m <sup>2</sup>
• Schlafen 3	14,30 m <sup>2</sup>
• Wohnen – Essen – Kochen	54,78 m <sup>2</sup>

## AUSSENFLÄCHE

• Terrasse 1	25,81 m <sup>2</sup>
• Terrasse 2	7,06 m <sup>2</sup>



ÜBERSICHT M1:500



Änderungen vorbehalten. Angaben sind Rohbaumaße.



# Top 5

Dachgeschoss 183,38 m<sup>2</sup>



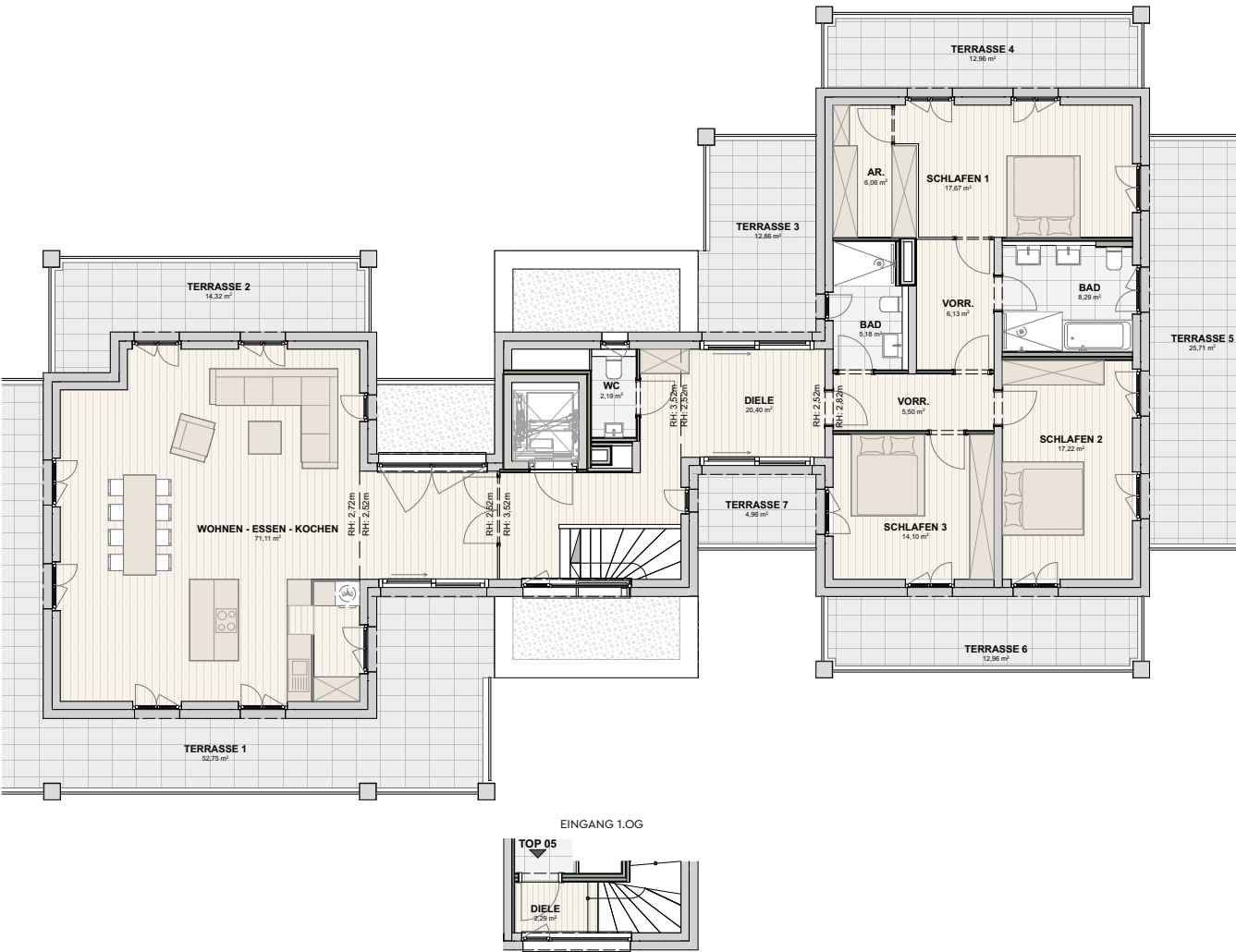
Symbolfoto

## WOHNFLÄCHE

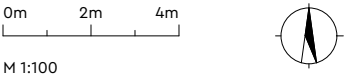
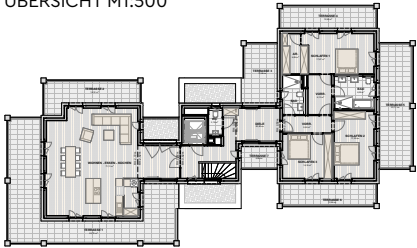
• AR	6,06 m <sup>2</sup>
• Bad	5,18 m <sup>2</sup>
• Bad	8,29 m <sup>2</sup>
• Diele	2,29 m <sup>2</sup>
• Diele	20,40 m <sup>2</sup>
• Schlafen 1	17,67 m <sup>2</sup>
• Schlafen 2	17,22 m <sup>2</sup>
• Schlafen 3	14,10 m <sup>2</sup>
• Vorraum	5,50 m <sup>2</sup>
• Vorraum	6,13 m <sup>2</sup>
• WC	2,19 m <sup>2</sup>
• Wohnen – Essen – Kochen	71,11 m <sup>2</sup>
• Stiegen	7,24 m <sup>2</sup>

## AUSSENFLÄCHE

• Terrasse 1	52,75 m <sup>2</sup>
• Terrasse 2	14,32 m <sup>2</sup>
• Terrasse 3	12,86 m <sup>2</sup>
• Terrasse 4	12,96 m <sup>2</sup>
• Terrasse 5	25,71 m <sup>2</sup>
• Terrasse 6	12,96 m <sup>2</sup>
• Terrasse 7	4,96 m <sup>2</sup>



ÜBERSICHT M1:500



Änderungen vorbehalten. Angaben sind Rohbaumaße.





30

Grundrisse

GRUNDRISS

# Keller & Tiefgarage

## TOP 1

K-AR 01: 9,93 m<sup>2</sup>

## TOP 2

K-AR 02: 9,93 m<sup>2</sup>

## TOP 3

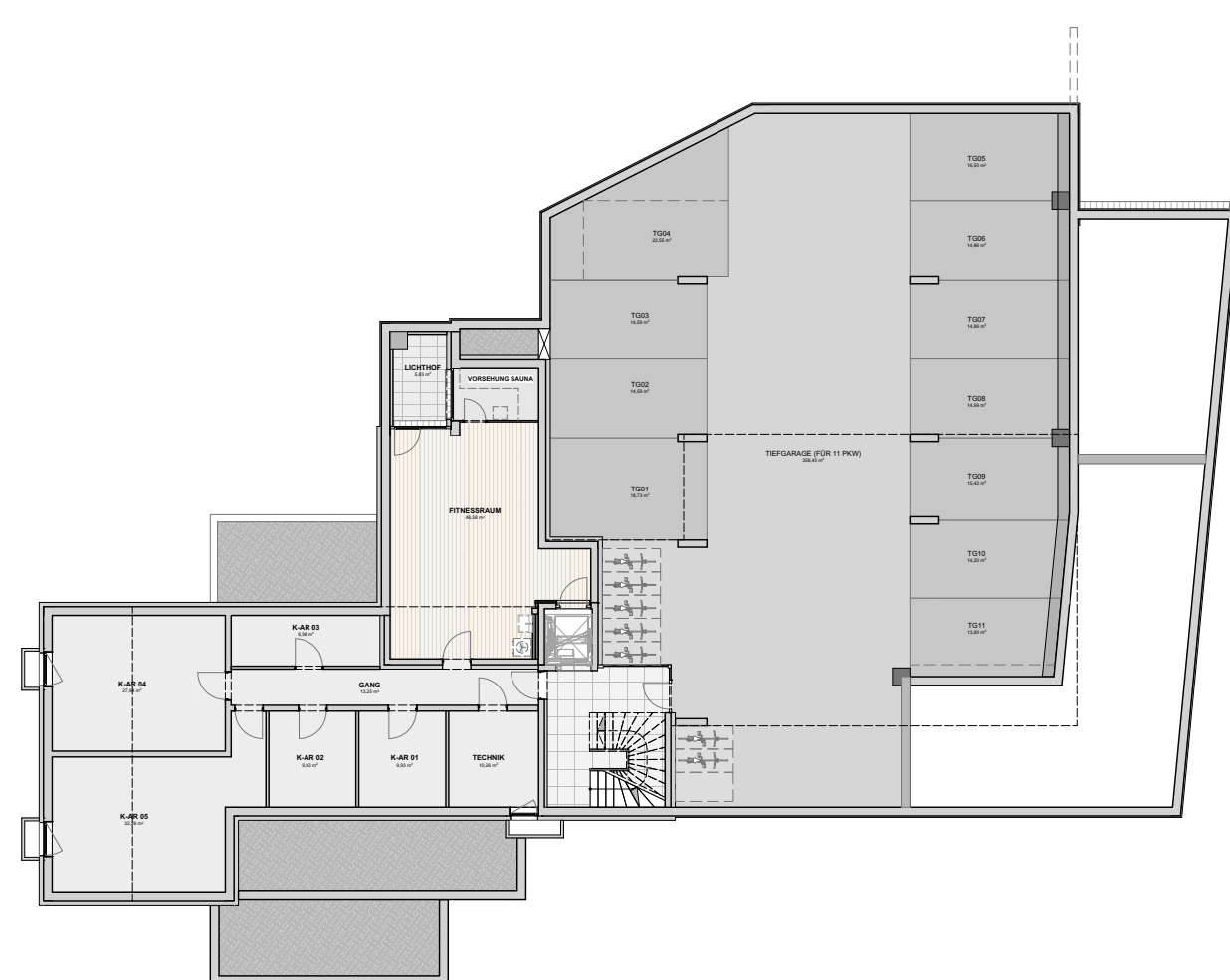
K-AR 03: 8,98 m<sup>2</sup>

## TOP 4

K-AR 04: 27,94 m<sup>2</sup>

## TOP 5

K-AR 05: 32,26 m<sup>2</sup>



31

Grundrisse

Änderungen vorbehalten. Angaben sind Rohbaumaße.



## Kosten & Gebühren

Mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages sind insbesondere die nachstehenden Steuern und Gebühren verbunden:

- Maklergebühr 3,6 % des Kaufpreises
- Grunderwerbssteuer 3,5 % des Kaufpreises
- Gerichtsgebühr Einverleibung Eigentumsrecht 1,1 % des Kaufpreises
- Gerichtsgebühr Einverleibung Pfandrecht 1,2 % des Kaufpreises
- Beglaubigungsgebühren für Kaufvertrag und Pfandurkunden
- Barauslagen (z. B. gerichtliche Eingabegebühren für Grundbuchgesuche, Verwaltungsabgaben für Bescheinigungen, Kontoführungsgebühr Treuhandkonto, Kopien, Dokumentenarchivierung)

Die Kosten des Vertragsserrichters und Treuhänders für seine gesamte Tätigkeit gegenüber dem Käufer einschließlich Treuhandabwicklung (gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten), Errichtung und grundbücherliche Durchführung der Verträge werden mit 1,5 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 20 %) und der auflaufenden Barauslagen bestimmt.

COPYRIGHT ©

Alle Rechte vorbehalten. Alle Daten (Texte, Bilder, Grafiken und Illustrationen) in dieser Broschüre sind urheberrechtlich geschützt. Es besteht ein ausschließliches Nutzungsrecht der asset² Development GmbH. Vervielfältigungen und jegliche weitere Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung. Jede widerrechtliche Nutzung der Inhalte ohne schriftliche Genehmigung wird rechtlich geahndet. Alle Bilder wurden von Herstellern zur Verfügung gestellt, in einer Online-Datenbank (unsplash) gekauft oder befinden sich im Eigentum der asset² Development GmbH.

## Zahlungsplan

Der Gesamtkaufpreis ist binnen 14 Tagen ab Abschluss des Vertrages auf das Treuhandkonto zur Zahlung fällig. Die Teilzahlungen werden nach Maßgabe des nachstehenden Ratenplans B (§ 10 Abs 2 Z 2 BTVG) wie folgt zur Auszahlung erfolgen.

bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung.....	10 %
nach Fertigstellung Rohbau und Dach.....	30 %
nach Fertigstellung Rohinstallationen .....	20 %
nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich Verglasung.....	12 %
nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes.....	17 %
nach Fertigstellung der Gesamtanlage.....	9 %
nach Ablauf von 3 Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch Bankgarantie gesichert hat.....	2 %
Summe.....	100 %

### Vertragsserrichter

PEHB Rechtsanwälte  
Pressl Endl Heinrich Bamberger  
Erzabt-Klotz-Straße 21A, 5020 Salzburg  
Telefon: + 43 662 82 70 70  
E-Mail: office@pehb.at

### IMPRESSUM

Herausgeber: asset.X Immobilien GmbH, Fischbachstraße 63, 5020 Salzburg

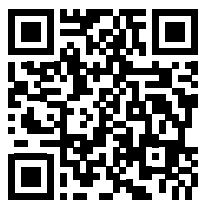
Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten. Alle Visualisierungen wurden aus Sicht des Illustrators erstellt – Änderungen vorbehalten. Die im Exposé enthaltenen Impressionen sind rein als unverbindliche Einrichtungsbeispiele zu verstehen und zeigen ggf. nicht im Kaufpreis enthaltene Sonderausstattungen und Einrichtungselemente. Grundlage ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.





PROSPEKTVORBEHALT: Die abgebildeten Ansichten und 3D-Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Abbildungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude und die finalen Ausstattungen der Wohnungen. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Möbel- und Produktabbildungen auf den Visualisierungen sind teilweise Sonderausstattungen und beispielhaft zu sehen. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, der Außengestaltungsplan und die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit aller Informationen aus diesem Prospekt wird keine Haftung übernommen.





DISTRIBUTED BY

**asset****x**  
IMMOBILIEN