

# WOHNEN IN BESTER LAGE DIREKT AN DER SALZACH



## Traumhaus in Aigen, Salzburg

Aigen ist eine wunderschöne und begehrte Wohngegend in Salzburg, die sich am Fuße des Gaisbergs erstreckt. Viele Menschen träumen davon, in dieser idyllischen Gegend zu leben, die die Vorteile der Stadt Salzburg mit der Natur verbindet.

Aigen bietet eine bunte Mischung an Wohnmöglichkeiten, von modernen Neubauten bis hin zu traditionellen Altbauwohnungen. Die Preise variieren je nach Lage und Ausstattung der Immobilie, aber es ist sicherlich möglich, für jedes Budget eine passende Wohnung oder ein passendes Haus zu finden.

Neben seiner malerischen Umgebung bietet Aigen auch eine hervorragende Infrastruktur. In der Nähe gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie Schulen und Kindergärten. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend, sodass Sie das Stadtzentrum schnell und bequem erreichen können.

Alles in allem ist Aigen ein Traumwohnort für viele Menschen, die das Leben in einer grünen Umgebung mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten. Wenn Sie auf der Suche nach einem neuen Wohnort sind, sollten Sie Aigen auf jeden Fall in Betracht ziehen!

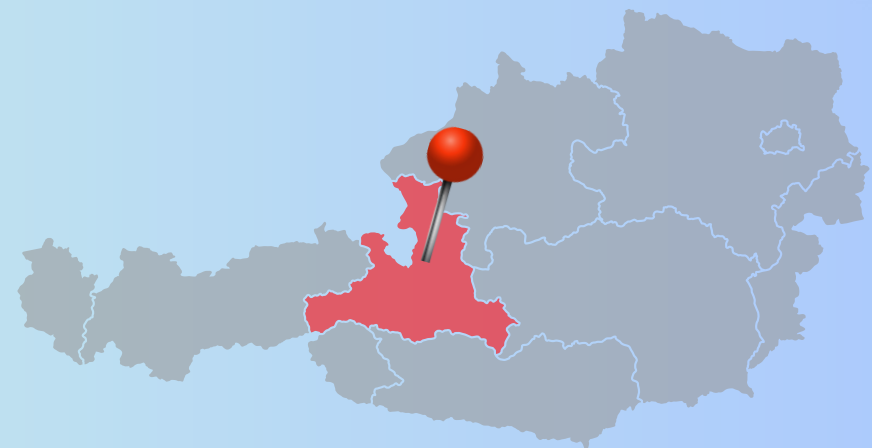
Der Ignaz-Rieder-Kai ist eine Straße in Salzburg, die am Ufer der Salzach entlangführt. Sie ist nach dem Salzburger Bürgermeister Ignaz Rieder benannt, der im 19. Jahrhundert lebte und maßgeblich an der Modernisierung der Stadt beteiligt war.

Der Kai ist ein beliebter Ort zum Spazieren und Radfahren und bietet einen wunderschönen Blick auf die Altstadt von Salzburg und die umliegenden Berge. In der Nähe des Kais befinden sich auch einige Sehenswürdigkeiten wie die St. Andrä Kirche und das Schloss Mirabell.

Die Stadt Salzburg ist eine österreichische Stadt, die für ihre historische Altstadt, ihre barocke Architektur und ihre reiche musikalische Geschichte bekannt ist. Die Stadt liegt am Ufer der Salzach und ist von den Alpen umgeben. Die Altstadt von Salzburg wurde im Jahr 1996 von der UNESCO zum Weltkulturerbe erklärt und zieht jedes Jahr Millionen von Touristen an.

Einige der bekanntesten Sehenswürdigkeiten in Salzburg sind die Festung Hohensalzburg, das Schloss Mirabell und der Mirabellgarten sowie die Getreidegasse, in der sich das Geburtshaus von Wolfgang Amadeus Mozart befindet. Salzburg ist auch bekannt für seine Salzburger Festspiele, die jedes Jahr im Sommer stattfinden und eine internationale kulturelle Veranstaltung sind.

Die Stadt Salzburg ist auch eine wichtige Universitätsstadt und beherbergt mehrere renommierte Bildungseinrichtungen, darunter die Universität Salzburg und die Fachhochschule Salzburg. Insgesamt ist Salzburg eine pulsierende Stadt mit einer reichen Geschichte und Kultur, die es zu einem beliebten Reiseziel macht.





## Beschreibung

Die Doppelhaushälfte in Salzachnähe zeichnet sich aber nicht nur durch diese Lage aus, sondern auch durch ein großzügiges Raumangebot mit über 200m<sup>2</sup> Wohnfläche, eigenem Garten und einen schönen Blick von der Dachterrasse auf den Untersberg.

Der gepflegte Neubau (Baujahr 2010) wurde mit großem Gespür für Lebensqualität geplant.

Im Erdgeschoß lädt ein großer, heller Ess- und Wohnraum mit anschließender Terrasse und Garten zum Wohlfühlen ein, daneben befinden sich die Küche und ein Gäste-WC.

Ein geräumiges Badezimmer und zwei schöne Schlafzimmer mit Platz für einen begehbaren Schrank machen den ersten Stock behaglich. Das vollständig belagsfertig ausgebaute Dachgeschoss mit Dachterrasse bietet viele Nutzungsmöglichkeiten für ein vielseitig verwendbares Atelier.

Ein großer Kellerraum mit Tageslicht und Gartenzugang, ein Abstellraum und ein Technikraum runden das großzügige Raumangebot des Objektes ab.

Die Wohnräume sind mit hochwertigen Parkettboden und ausgestattet.

Auch für's Auto ist gesorgt: ein Doppel-Carport gehört zum Haus dazu.

## Eckdaten

- Für die richtige Wohntemperatur sorgt eine Fußbodenheizung samt Fernwärmeanschluss.
- Einbauküche und Badezimmer sind voll ausgestattet.
- Wohnnutzfläche ca. 162 m<sup>2</sup>
- Keller Tageslichtzimmer ca. 27 m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche ca. 230 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße ca. 300 m<sup>2</sup>
- Terrassenfläche ca. 30 m<sup>2</sup>
- Terrasse DG ca. 12 m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl 5
- Heizung Fernwärme (Fußbodenheizung)
- Warmwasser Fernwärme (zentral)
- Fußböden Wohnräume Parkett /
- Nassräume-keramische Belag
- Badezimmer Bad mit Fenster und Badewanne
- WC - Extra Gäste WC
- Baujahr 2010
- PKW Doppelcarport

### Aufschließung

- Kanal: öffentlicher Kanal
- Strom: öffentliche Energieversorge
- Wasser: öffentliche Ortswasserleitung

Grundstücksfläche: ca. 300 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 230 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche: ca. 30 m<sup>2</sup>

Balkonfläche: ca. 12 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Gärten: 1

Keller: 1

Terrassen: 1

Balkone: 1

Stellplätze: 2

WCs: Gäste-WC

Bad: Bad mit Fenster,

Badewanne

Küche: Einbauküche

Stellplatzart: Carport

Extras: Abstellraum,

Gartennutzung

Nutzungsart: Wohnen

Beziehbar: Nach

Vereinbarung

Heizung: Fußbodenheizung

Lagebewertung: sehr gut

Lärmpegel: Ruhelage

Erschließung: vollerschlossen

Bauart: Neubau

Zustand: gepflegt

Baujahr: 2010

Energieausweis vorhanden

HWB: 47 kWh/m<sup>2</sup>a

Ausstattung

Bauweise: Massiv

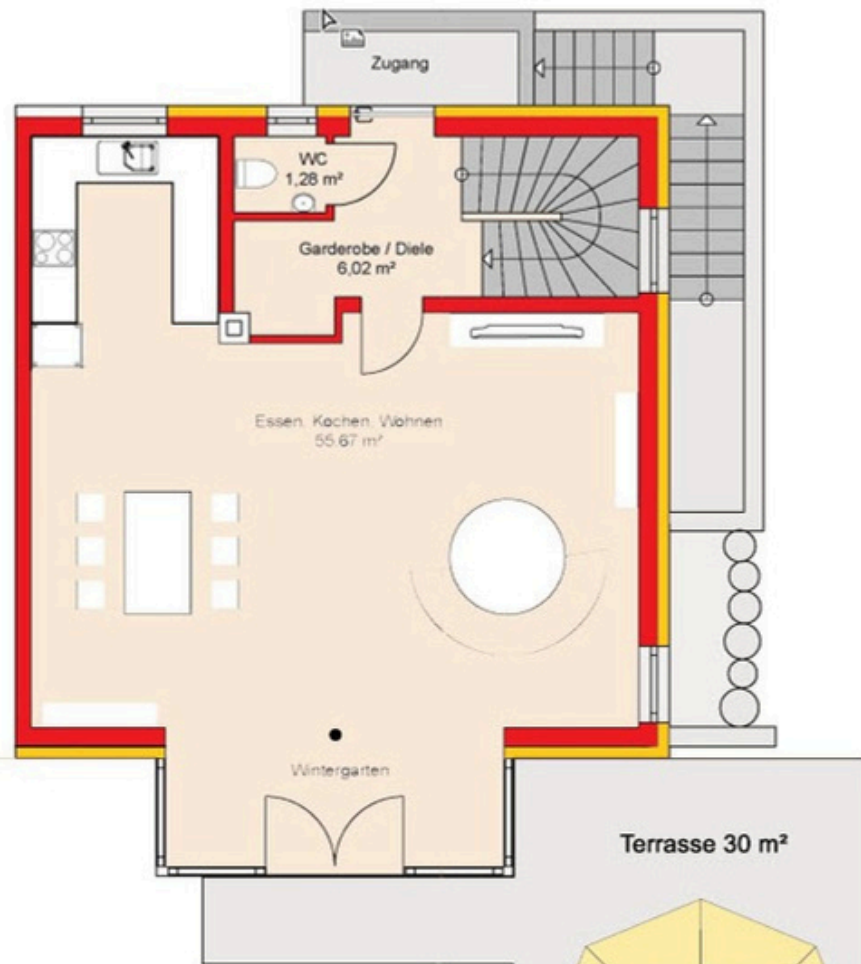
Dachform: Satteldach

Boden: Parkett

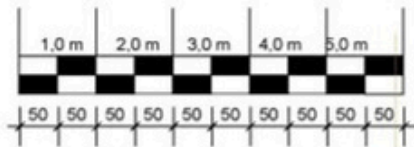
Befeuern: Fernwärme

Ausblick: Bergblick

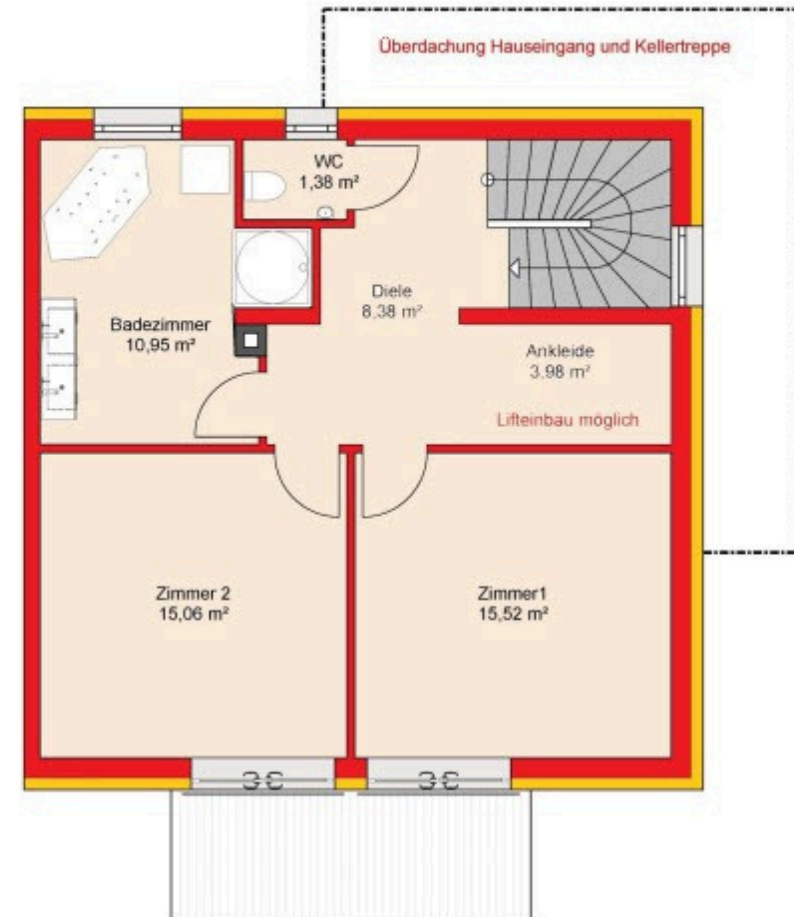
**Kaufpreis: € 1.430.000,-**



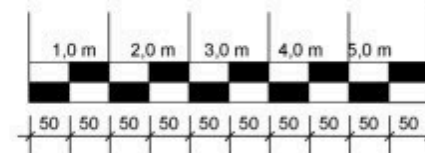
## Erdgeschoß



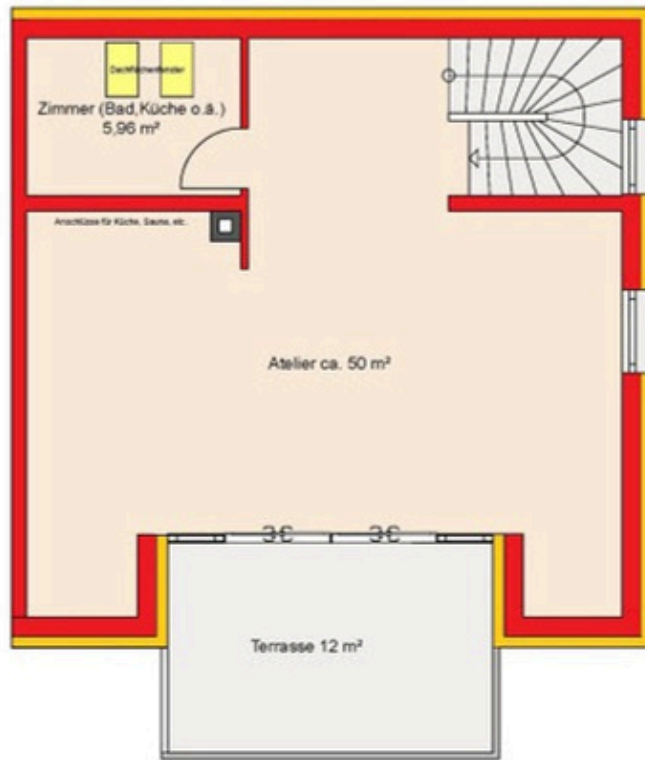
**Planskizze**  
Naturmaße nehmen



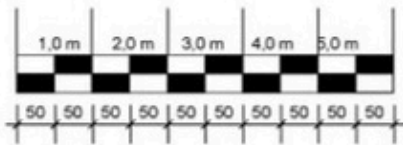
## Obergeschoß



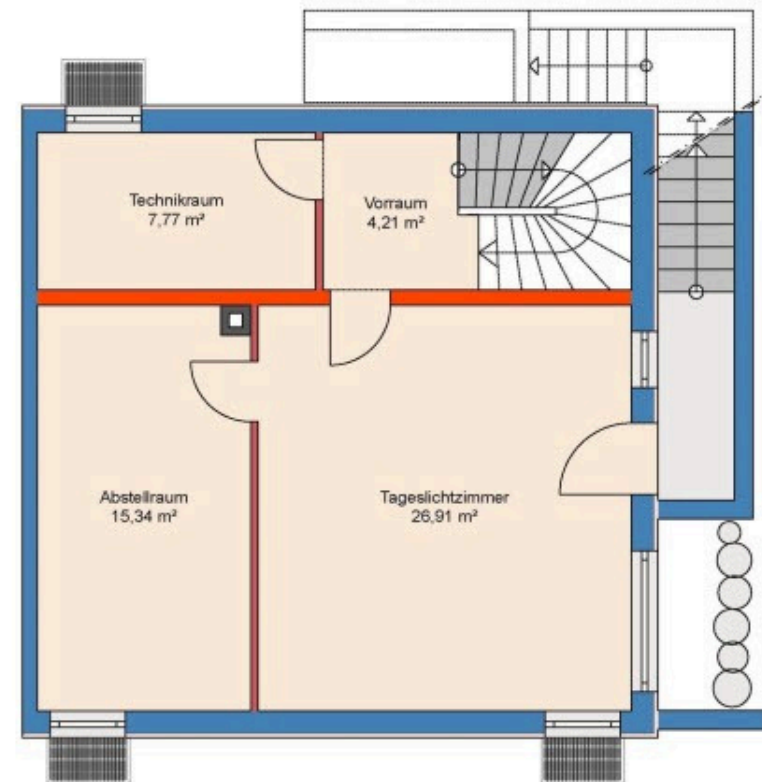
**Planskizze**  
Naturmaße nehmen



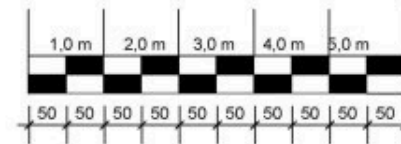
## Dachgeschoß



**ACHTUNG PLANSKIZZE**  
Naturmasse nehmen !!!



## Kellergeschoß



**Planskizze**  
Naturmaße nehmen



**Ausicht auf Gaisberg**



**Ausicht auf Untersberg**





**Ausicht auf Gaisberg**





Gartenansicht



Abgang Kellerwohnung





Einbauküche EG

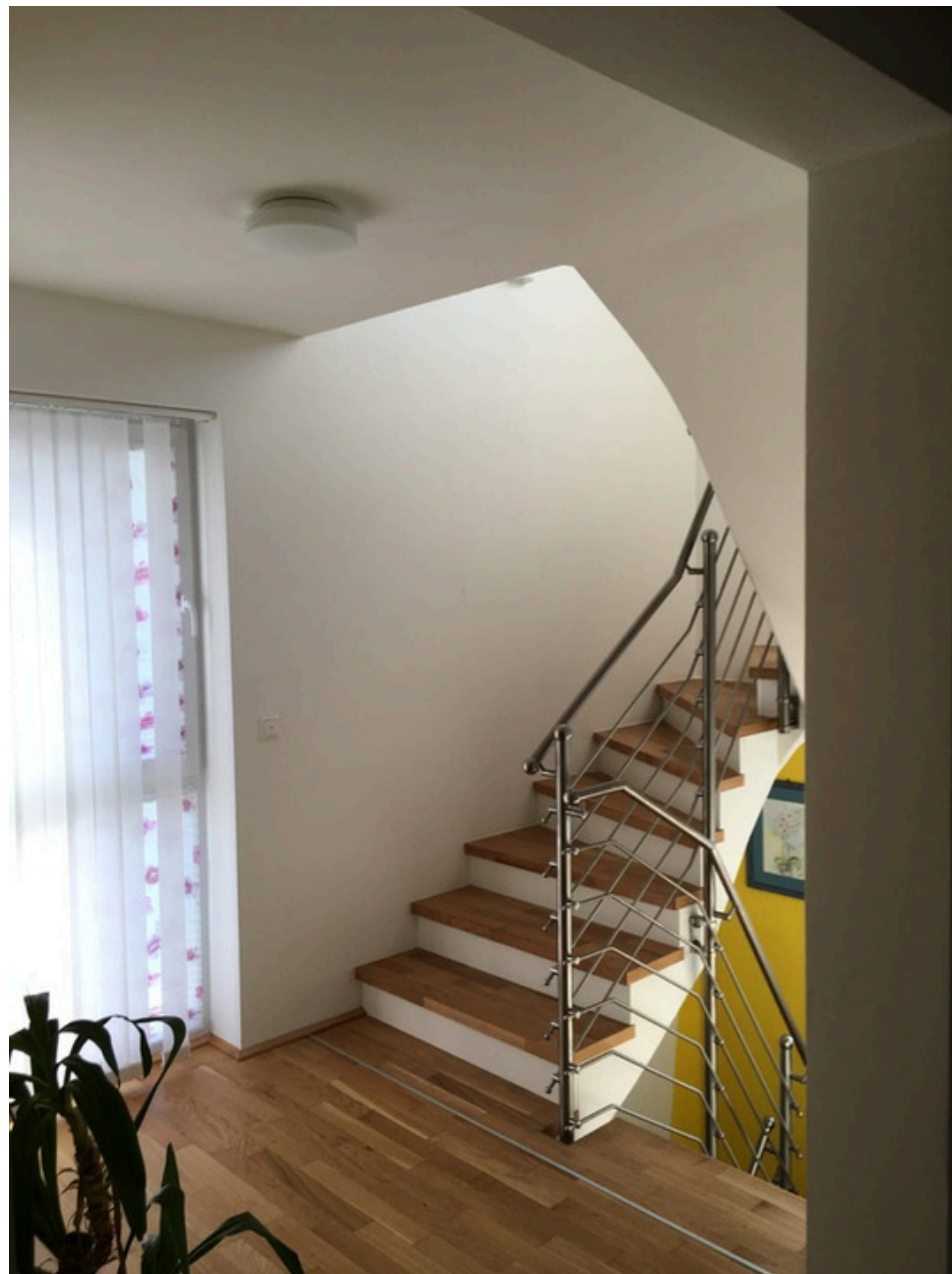




Wohnzimmer EG



Helles Stiegenhaus





Terrasse DG



**Verkehrsanbindung:**

Hauptbahnhof Salzburg: ca. 2–3 km, in wenigen Minuten erreichbar. Seit dem 19. Jahrhundert zentraler Verkehrsknotenpunkt der Stadt.

S-Bahn-Station Salzburg-Aigen: rund 2 km entfernt, mit direkter Anbindung Richtung Süden und ins Stadtzentrum.

Öffentlicher Busverkehr: Zahlreiche Linien verbinden das Quartier mit der Altstadt und den umliegenden Stadtteilen.

**Einkauf & Versorgung:**

Lebensmittel-Einkauf: Mehrere Supermärkte (Spar, Billa, Hofer) im nahen Umfeld, bequem in wenigen Minuten erreichbar.

FORUM 1 Einkaufszentrum am Hauptbahnhof: vielfältiges Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen.

Traditionelle Nahversorger und kleinere Fachgeschäfte im Stadtteil Aigen, die seit Generationen bestehen.

**Gesundheit:**

Ärzte: Allgemeinmediziner und Fachärzte befinden sich sowohl in Aigen als auch in der nahen Elisabeth-Vorstadt.

Apotheken: Die Aigner Apotheke sowie weitere Apotheken in der Nähe sorgen seit Jahrzehnten für eine zuverlässige Versorgung.

Krankenhäuser: Das Landeskrankenhaus Salzburg (LKH) ist in kurzer Fahrzeit erreichbar.

**Kultur, Sehenswürdigkeiten & Freizeit:**

Pfarrkirche Salzburg-Aigen: Geistlicher Mittelpunkt seit Jahrhunderten.

Schloss Aigen und Aigner Park: Historisches Schloss mit großem Landschaftspark, traditionsreicher Erholungsort.

Altstadt Salzburg (UNESCO-Welterbe): Nur wenige Fahrminuten entfernt mit Residenz, Dom und Festung Hohensalzburg – ein kulturelles Zentrum von Weltruf.

**Naherholung:**

Salzachufer mit Rad- und Spazierwegen, fußläufig erreichbar, seit jeher beliebte Verbindung zwischen Stadt und Natur.

**Zusammenfassung:**

- Die Johannes-Filzer-Straße 51 bietet:
- Ruhige Wohnlage mit gewachsenem Umfeld,
- Hervorragende Verkehrsanbindung,
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten vom Supermarkt bis zum traditionellen Nahversorger,
- Ärztliche Versorgung und Apotheken in unmittelbarer Nähe,
- Historische und kulturelle Sehenswürdigkeiten von Rang,
- Erholungsflächen und Natur vor der Haustür.
- Ein Standort, der die Annehmlichkeiten der Gegenwart mit der Beständigkeit und Würde der Vergangenheit vereint – eine Adresse von bleibendem Wert.



