



**MANDLGASSE**

5

**SALZBURG**

5026

# STARKE PARTNER FÜR DIE ZUKUNFT



Als älteste Privatbank Österreichs und als Familienunternehmen zeichnen das Bankhaus Spängler insbesondere zwei Dinge aus: eine stabile Eigentümerstruktur und gelebte Unabhängigkeit. Nachhaltiges Denken, Weitblick und Großmut haben über Generationen hinweg die Stützen für gelingendes Unternehmertum gebildet, und tun es bis heute.



Hillebrand entwickelt und gestaltet seit über 80 Jahren hochwertige Wohn- und Arbeitsräume. Im Vordergrund stehen Qualität, Nachhaltigkeit und Innovation. Hillebrand ist Komplettanbieter für die gesamte Palette an Handwerk und Dienstleistung in der Bau-, Holzbau- und Immobilienwirtschaft. DIE kreative Ideenwerkstatt für Wohn- und Gewerbeimmobilien.

# INHALT

Die Lage .....	05
Das Projekt .....	09
Topographie .....	12
Exklusiver Design-Partner .....	16
Kontakt .....	24

Prospektvorbehalt: Das im Exposé dargestellte Bildmaterial versteht sich als künstlerische Darstellung und ist nicht verbindlich. Die Möblierung der Grundrisse ist nur ein Einrichtungsvorschlag. Aufgrund technischer Notwendigkeiten und behördlicher Auflagen können sich noch Änderungen ergeben. Maßgeblich sind die notariell abzuschließenden Verträge. Die Hausansichten und Innenraumgestaltung können, bezogen auf die spätere Ausführung, von den im Exposé dargestellten Ansichten abweichen.





## DIE LAGE / SALZBURG-AIGEN

Salzburg fasziniert durch seine einzigartige Verbindung von Stadt und Natur. Die urbane Lebendigkeit der Stadt trifft auf die beeindruckende Kulisse der Alpen, was zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet – sei es Wandern, Radfahren oder kulturelle Erlebnisse wie die Salzburger Festspiele. Diese einmalige Mischung aus Natur und Kultur macht Salzburg zu einem attraktiven Wohnort.

Der Stadtteil Aigen, insbesondere rund um die Mandlgasse, bietet eine perfekte Symbiose aus ländlicher Ruhe und städtischem Komfort. Obwohl nahe am Zentrum, ist die Mandlgasse von viel Grün umgeben. Diese besondere Kombination aus Urbanität und Natur macht Aigen zu einer der begehrtesten Wohngegenden Salzburgs.

Die hervorragende Infrastruktur in der Mandlgasse lässt keine Wünsche offen. In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, ein Drogeriemarkt, Apotheke sowie ärztliche Versorgung und Krankenhaus. Schulen, Kindergärten und ein Postamt sind ebenfalls in der Nähe zu finden. Für Freizeit und Erholung

bietet die Umgebung viele Möglichkeiten: Spaziergänge entlang der Salzach oder ausgedehnte Joggingrunden in Richtung des Untersbergs sind nur einige der Aktivitäten, die die Bewohner hier genießen können.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal. Direkt vor der Haustür befindet sich eine Bushaltestelle, und die S-Bahn-Station Salzburg-Aigen ist nur etwa 3 Minuten zu Fuß entfernt. In kürzester Zeit ist man mit dem Fahrrad, dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in den Hotspots der Salzburger Altstadt.

Ein besonderes Highlight ist der Ausblick auf die umliegenden Berge, den Gaisberg und Untersberg sowie die Festung Hohensalzburg, die nahezu überall im Viertel präsent ist. Die Mandlgasse in Aigen verbindet somit das Beste aus städtischem Komfort und naturnaher Lebensqualität – ein Wohnort, der seinen Bewohnern ein außergewöhnliches Lebensgefühl bietet.



MANDLGASSE





EXKLUSIVE  
PENTHÄUSER  
MIT WHIRLPOOL

BODENTIEFE FENSTER

GROSSZÜGIGE TERRASSEN  
MIT SÜD- UND  
WESTAUSRICHTUNG

ATTRAKTIVE  
GARTENWOHNUNGEN



## DAS PROJEKT

Das Neubauprojekt in der Mandlgasse im beliebten Stadtteil Aigen in Salzburg bietet exklusive Wohnqualität in einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Es entstehen insgesamt 10 hochwertige Einheiten, die durch moderne Architektur, großzügige Grundrisse und erstklassige Ausstattung überzeugen. Das Projekt wird in hochwertiger Massivbauweise errichtet und ist vollständig unterkellert. Die Wohnungen bieten Wohnflächen zwischen 48 und 133 m<sup>2</sup> und verfügen über 2 bis 4 Zimmer.

Besonderes Augenmerk wird auf energieeffiziente Bautechnik gelegt, darunter 3-fach isolierverglaste Fenster, eine Luft-Wärme-Pumpe zur Heizung und eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach. Die Wohnungen punkten zudem mit großzügigen, südwestseitig ausgerichteten Freiflächen, die viel Tageslicht bieten. Bodentiefe Glasflächen sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die exklusiven Penthouse-Wohnungen bieten atemberaubende Ausblicke auf die umliegende Natur und die Stadt, während die großzügigen Dachterrassen ein Gefühl von Freiheit und Luxus vermitteln. Für Gartenliebhaber stehen attraktive Gartenwohnungen mit privaten Grünflächen zur Verfügung, die das Beste aus urbanem Leben und Naturverbundenheit kombinieren.

Ein besonderes Highlight für die Penthouse-Besitzer ist die optionale Möglichkeit, im Souterrain einen privaten Fitness-

raum einzurichten. So können Sie Ihren persönlichen Wellnessbereich direkt im Haus genießen und die Vorzüge eines exklusiven Fitnessstudios in den eigenen vier Wänden erleben – perfekt für alle, die höchsten Komfort und einen aktiven Lebensstil schätzen.

Auch in puncto Ausstattung setzt das Projekt auf höchste Qualität: In Kooperation mit der Firma Gasteiger wird besonderes Augenmerk auf die Auswahl der Materialien gelegt. Gasteiger unterstützt und berät bei der Gestaltung der Wohnungen, um individuelle Designlösungen zu realisieren. Hochwertige Böden aus Eichenparkett, großformatige Fliesen und Sanitäreinrichtungen der Marke „Laufen“ sorgen für luxuriösen Wohnkomfort.

Für jeden Stellplatz in der Tiefgarage gibt es die Möglichkeit, eine Wallbox zur elektrischen Beladung zu installieren. Ein überdachter Fahrradabstellplatz rundet das Angebot ab.

Das Neubauprojekt vereint modernen Lifestyle mit der natürlichen Schönheit Salzburgs und bietet ein harmonisches Wohnkonzept für anspruchsvolle Bewohner.







# TOPOGRAPHIE

## Untergeschoss

## Tiefgarage und Kellerabteile



## Erdgeschoss

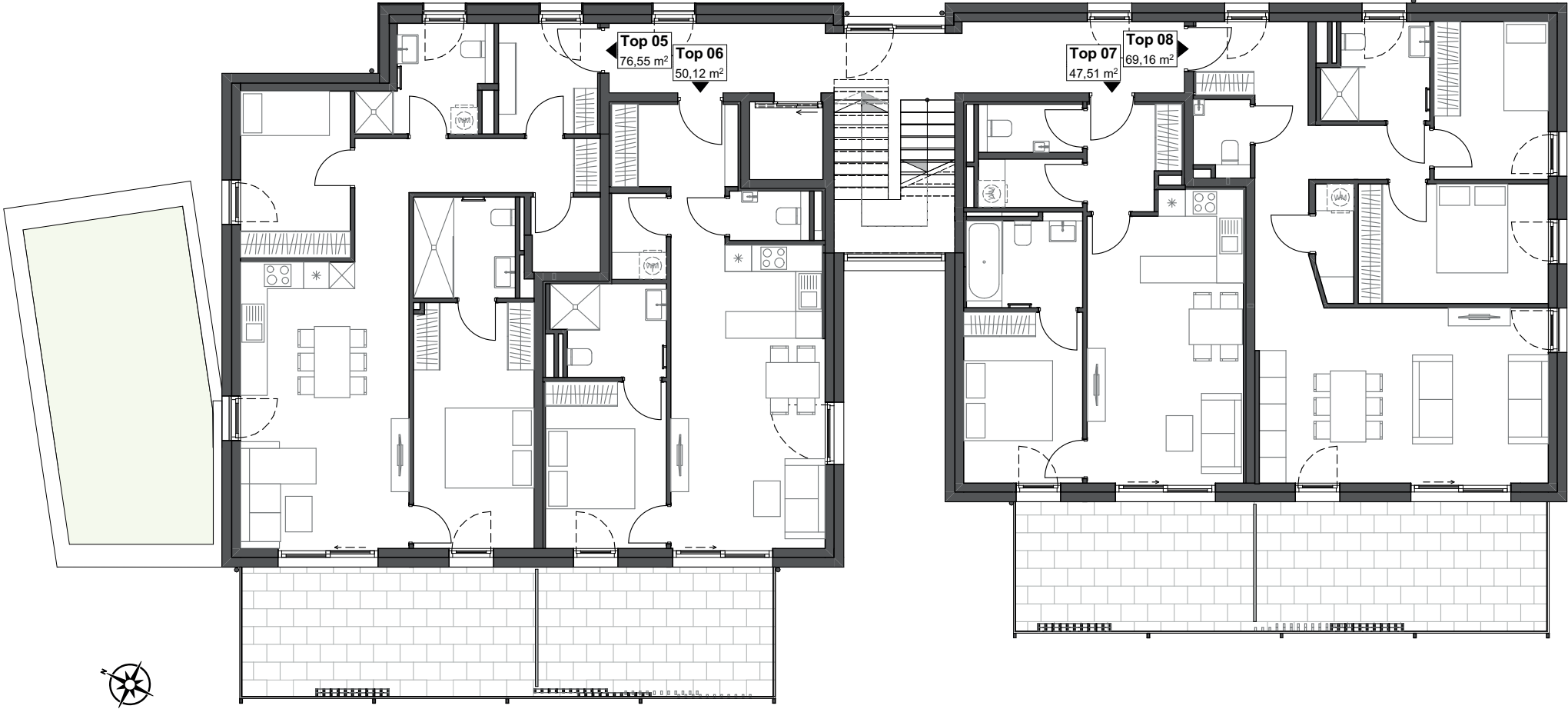
### Top 01 bis 04





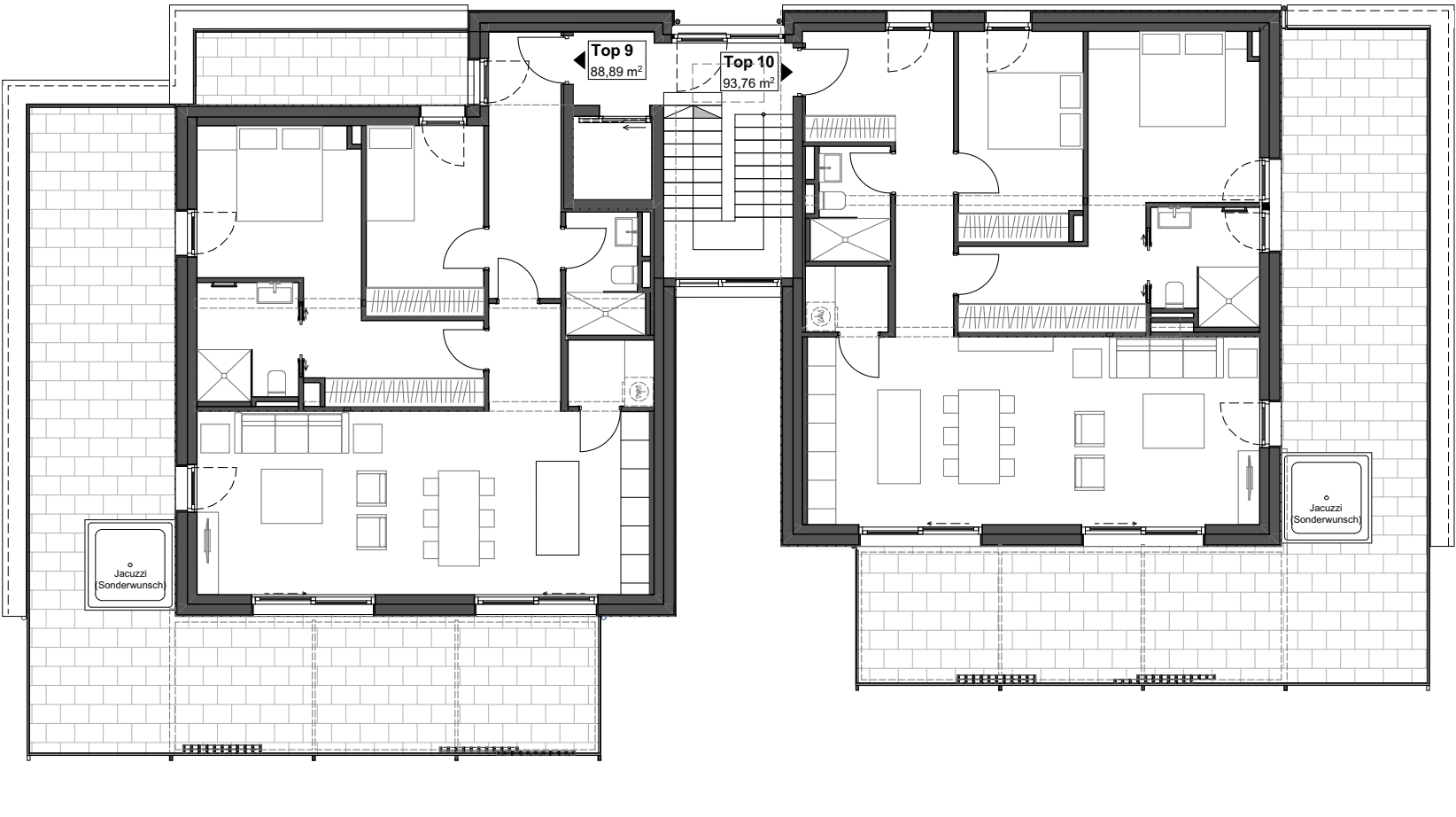
# 1. Obergeschoss

Top 05 bis 08



# Dachgeschoss

Top 09 bis 10





# EXKLUSIVER DESIGNPARTNER

Ein besonderes Highlight des Neubauprojekts ist die Möglichkeit, Ihre Wohnung in enger Zusammenarbeit mit unserem Partner Gasteiger Design vollständig nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Gasteiger Design bietet nicht nur hochwertige Ausstattungen, sondern entwickelt maßgeschneiderte Lösungen, die exakt auf Ihre Wünsche abgestimmt sind.

Durch diese persönliche Betreuung wird jede Wohnung zu einem einzigartigen, exklusiven Wohnraum. Dank der Verwendung edler Materialien und einer sorgfältigen Liebe zum Detail entsteht ein luxuriöser Rückzugsort, den Sie ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen gestalten können.







## Ein exklusiver Partner für anspruchsvolles Innenraumdesign

Gasteiger Design aus Aurach bei Kitzbühel steht für exklusive Wohnkonzepte, hochwertige Materialien und maßgeschneiderte Lösungen für individuelle Lebensräume. Unser Anspruch ist es, zeitlose Eleganz mit modernem Komfort zu vereinen – von einzigartigen Möbelstücken bis hin zu luxuriösen Accessoires.

### Innovative Fliesen- und Steindesigns

Mit einer sorgfältigen Auswahl an modernen Feinsteinzeug-Produkten und großformatigen Natursteinen entwickeln wir kreative Gestaltungslösungen für anspruchsvolle Innen- und Außenbereiche.

### Lichtdesign by Gasteiger

Licht spielt eine zentrale Rolle in all unseren Projekten. Durch die Zusammenarbeit mit renommierten internationalen Designern setzen wir eindrucksvolle Lichtakzente, die jedes Raumkonzept perfekt ergänzen.

### Individuelle Küchenlösungen

Ob elegante SieMatic-Küchen oder maßgefertigte Tischlerküchen – Gasteiger Design bietet funktionale und stilvolle Küchenlösungen, die nach den individuellen Wünschen unserer Kunden geplant und umgesetzt werden.

### Ganzheitliche Raumkonzepte

Wir entwickeln durchdachte Gesamtlösungen für jeden Wohnbereich und begleiten unsere Kunden von der ersten Idee bis zur finalen Umsetzung, um harmonische, perfekt abgestimmte Lebensräume zu schaffen.

### Inspirierende Showroom-Erlebnisse

In unserem über 2000 m<sup>2</sup> großen Showroom präsentieren wir eine exklusive Auswahl an **edlen** Materialien und modernem Design. Lassen Sie sich von unseren stilvollen Wohnkonzepten und hochwertigen Accessoires inspirieren.



# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG SHI



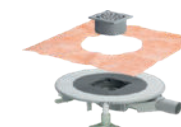
WC Tiefspüler „Laufen PRO“ spülrandlos mit WC-Sitz Slim und „softclose“ Funktion sowie Betätigungsplatte



Waschtisch „Laufen Pro S“ mit Waschtischarmatur „Heinrich Schulte Alpha 400“



Einbau Badewanne „Laufen Pro“ 180 x 80 cm mit Wannenarmatur „Heinrichschulte 400“



Shower Pipe Thermostat „Heinrich Schulte 350“ und Bodenablauf Edelstahl Einlaufrost



Brauseset mit Wandstange „Heinrich Schulte 350“



Flächenheizung TECE Einzelraum-Temperaturregelung mit Thermostatventil Badheizkörper 50 x 120 cm



# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG SHI



Bodenfliesen/-belag in Bad und WC  
Fliesen der Firma Argenta, Serie  
„Tanum“ 30 x 60 cm



Wandfliesen in der Größe 30 x 60 cm  
in weiß matt oder glänzend



Eiche natur / Eiche natur weiß matt / Eiche natur rustikal

Parkettboden Landhausdielen fallende  
Länge geölt oder versiegelt



Eiche natur / Eiche natur matt weiß

Alternativ: Schiffboden, geölt oder  
versiegelt



Terrassen- und Balkonbelag  
Betonplatte





**Dieses Projekt wird vertrieben durch:**

**Hillebrand Immobilienmakler GmbH**

Krimpling 1

5071 Wals bei Salzburg

+43 664 780 290 23

[verkauf@hillebrand.at](mailto:verkauf@hillebrand.at)

[www.hillebrand.at](http://www.hillebrand.at)

SHI Projekte GmbH ▪ Schwarzstraße 1 ▪ 5020 Salzburg

+43 662 86 86 40 63 ▪ [office@shi-projekte.at](mailto:office@shi-projekte.at) ▪ [www.shi-projekte.at](http://www.shi-projekte.at)



Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr.262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart. Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebühr, ca. 1,8% Vertragserrichtungs- und Abwicklungskosten.

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Inhalte kann trotz sorgfältiger Recherche und Erfassung sowie verlässlicher Quellen keine Haftung übernommen werden. Die Inhalte geben die derzeit aktuelle Einschätzung wieder. Änderungen sind auch ohne vorherige Bekanntmachungen möglich.

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken und ist nicht als Angebot, Empfehlung oder Anbotsstellung zum Kauf einer Immobilie zu sehen. Es ersetzt nicht die nach rechtlichen, steuerlichen und produktspezifischen Gesichtspunkten notwendige individuelle, fachgerechte Beratung.