

RESIDENCES
— SALZBURG AIGEN —

em invest
real estate

INHALT

3

VORSTELLUNG

4

SALZBURG & SALZBURG AIGEN

6

GS8 RESIDENCES

12

WOHNEN - GRUNDRISSE

38

LAGEPLAN - GRUNDRISS UG

42

LUFTBILD G8 RESIDENCES

44

RECHTLICHES, KOSTEN & GEBÜHREN



G8 RESIDENCES

EXKLUSIVES BAUPROJEKT IN BESTLAGE VON SALZBURG AIGEN

G8 RESIDENCES vereint zeitlose Architektur, hochwertige Bauqualität und die besondere Lebensqualität einer der begehrtesten Wohnlagen Salzburgs zu einem exklusiven Wohnkonzept. In der Glaserstraße 8, 5026 Salzburg entstehen 12 stilvolle Wohneinheiten mit großzügigen Freiflächen – für Menschen, die modernes Wohnen, Ruhe, Qualität und die Nähe zur Stadt gleichermaßen schätzen.

EIN ZUHAUSE MIT STIL. EINE ADRESSE MIT WERT.

STADT SALZBURG

LEBENSQUALITÄT AUF HÖCHSTEM NIVEAU



DIE LAGE

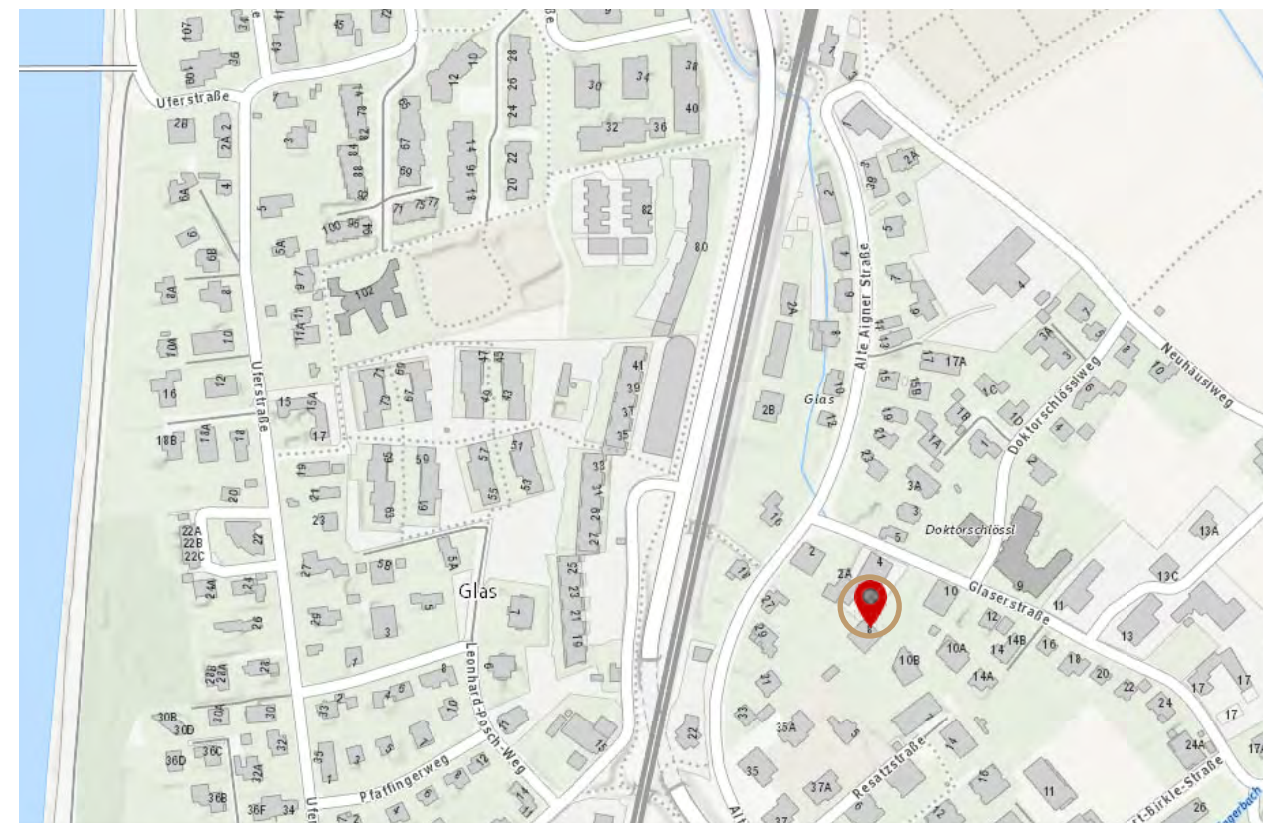
GLASERSTRASSE 8, 5026 SALZBURG

Die G8 RESIDENCES entstehen in einer der begehrtesten Wohnlagen Salzburgs – im traditionsreichen und besonders grünen Stadtteil Aigen. Die ruhige Wohnlage, die Nähe zur Salzburger Altstadt und die hervorragende Infrastruktur machen diesen Standort zu einer Wohnadresse mit besonderer Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gastronomie sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in gut erreichbarer Umgebung. Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Naherholungsgebieten.

Der Gaisberg, weitläufige Spazier- und Radwege sowie die grünen Rückzugsräume Aigens laden zu Bewegung, Erholung und entspannten Stunden in der Natur ein. Gleichzeitig ist die Salzburger Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung sorgt für kurze Wege zu allen wichtigen Verkehrsknotenpunkten der Stadt.

Die G8 RESIDENCES verbinden damit auf besondere Weise ruhiges Wohnen, Naturverbundenheit und urbane Nähe – in einer der schönsten Wohnlagen Salzburgs.





GS8 RESIDENCES

WOHNEN MIT STIL. WERT MIT ZUKUNFT.

Mit G8 RESIDENCES entsteht in der Glaserstraße 8 ein hochwertiges Wohnensemble aus zwei architektonisch harmonisch gestalteten Baukörpern mit jeweils sechs exklusiven Eigentumswohnungen. Moderne Architektur, durchdachte Grundrisse, großzügige Freiflächen und eine hochwertige Ausstattung schaffen ein stilvolles Wohnambiente mit viel Privatsphäre. Die begehrte Lage in Salzburg Aigen verbindet ruhiges, anspruchsvolles Wohnen mit der Nähe zur Stadt und bietet damit ideale Voraussetzungen für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und ein besonderes Wohnumfeld legen.

ARCHITEKTUR & WOHNKONZEPT

G8 RESIDENCES überzeugt durch eine klare, zeitlose Architektursprache und ein harmonisches Zusammenspiel aus großzügigen Fensterflächen, privaten Außenbereichen und charakteristischen Dachformen. Die zwölf Wohnungen verteilen sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss und bieten unterschiedliche Wohnkonzepte – von kompakten, elegant geschnittenen 2-Zimmerwohnungen mit rund 54 m² bis hin zu großzügigen 4-Zimmerwohnungen mit bis zu 145 m² Wohnnutzfläche. Die Gartenwohnungen verfügen über großzügige Terrassen und private Gartenflächen und schaffen damit ein besonders hohes Maß an Lebensqualität. Im Obergeschoss erweitern weitläufige Balkone die Wohnräume harmonisch ins Freie. Ein besonderes Highlight bilden die Dachgeschosswohnungen. Großzügige Wohnbereiche, besondere Raumhöhen und Galerieebenen schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl und verleihen diesen Einheiten einen exklusiven Charakter. Von den Dachgeschosswohnungen eröffnet sich ein eindrucksvolles Panorama über die Salzburger Bergwelt – vom Untersberg über den Gaisberg bis hin zur in der Ferne sichtbaren Festung Hohensalzburg.

AUSSTATTUNG & DESIGN

Bei G8 RESIDENCES wurde besonderer Wert auf eine hochwertige und zeitlos elegante Ausstattung gelegt. Edle Eichenparkettböden, großformatige Fliesen und sorgfältig ausgewählte Markenprodukte schaffen ein stilvolles Wohnambiente mit hoher Wertigkeit. Die Bäder überzeugen mit hochwertigen Sanitär-objekten, eleganten Armaturen sowie bodenebenen Duschen mit maßgefertigten Nurglas-Trennwänden. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Eine energieeffiziente Fußbodenheizung, eine kontrollierte Wohnraumlüftung sowie elektrisch bedienbare Außenjalousien gewährleisten ganzjährig hohen Wohnkomfort. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Tiefenbohrung und unterstreicht den modernen und energieeffizienten Anspruch des Projekts.

INDIVIDUALITÄT & FLEXIBILITÄT

In der aktuellen Planungsphase besteht die Möglichkeit, Grundrisse und Ausstattungsdetails individuell an persönliche Bedürfnisse anzupassen. So entsteht nicht nur eine Wohnung, sondern ein maßgeschneiderter Lebensraum, der den Ansprüchen seiner Bewohner gerecht wird.

KOMFORT & INFRASTRUKTUR

Ein moderner Personenaufzug erschließt die Wohnebenen komfortabel, während die Tiefgarage 15 Stellplätze bietet. Eigene Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenbereiche sowie durchdachte Nebenräume ergänzen das hochwertige Gesamtkonzept. Für Familien steht zusätzlich ein eigener Kinderspielplatz zur Verfügung. G8 RESIDENCES vereint exklusive Architektur, hochwertige Ausstattung und außergewöhnliche Wohnqualität zu einem besonderen Wohnprojekt in Salzburg Aigen.





TOP 1

3 ZI-GARTENWOHNUNG



FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum	8,34 m²
Schlafzimmer	11,70 m²
Kinderzimmer	10,01 m²
Badezimmer	5,18 m²
WC	1,53 m²
Küche Wohn- Essbereich	34,27 m²
Abstellraum HWR	2,56 m²
GESAMT	73,60m²



Garten	219,59 m²
Terrasse	32,78 m²
Kellerabteil	4,50 m²
KAUFPREIS	€ 799.000
PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000



TOP 2

2 ZI-GARTENWOHNUNG



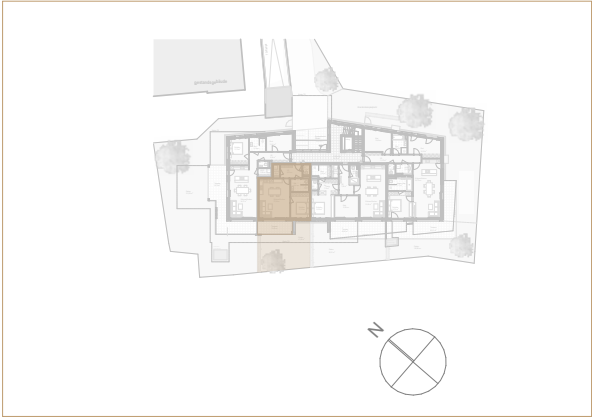
FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum Garderobe	6,52 m²
WC	1,53 m²
Badezimmer	5,20 m²
Schlafzimmer	11,14 m²
Küche Wohn- Essbereich	27,66 m²
Abstellraum HWR	1,99 m²
GESAMT	54,04 m²

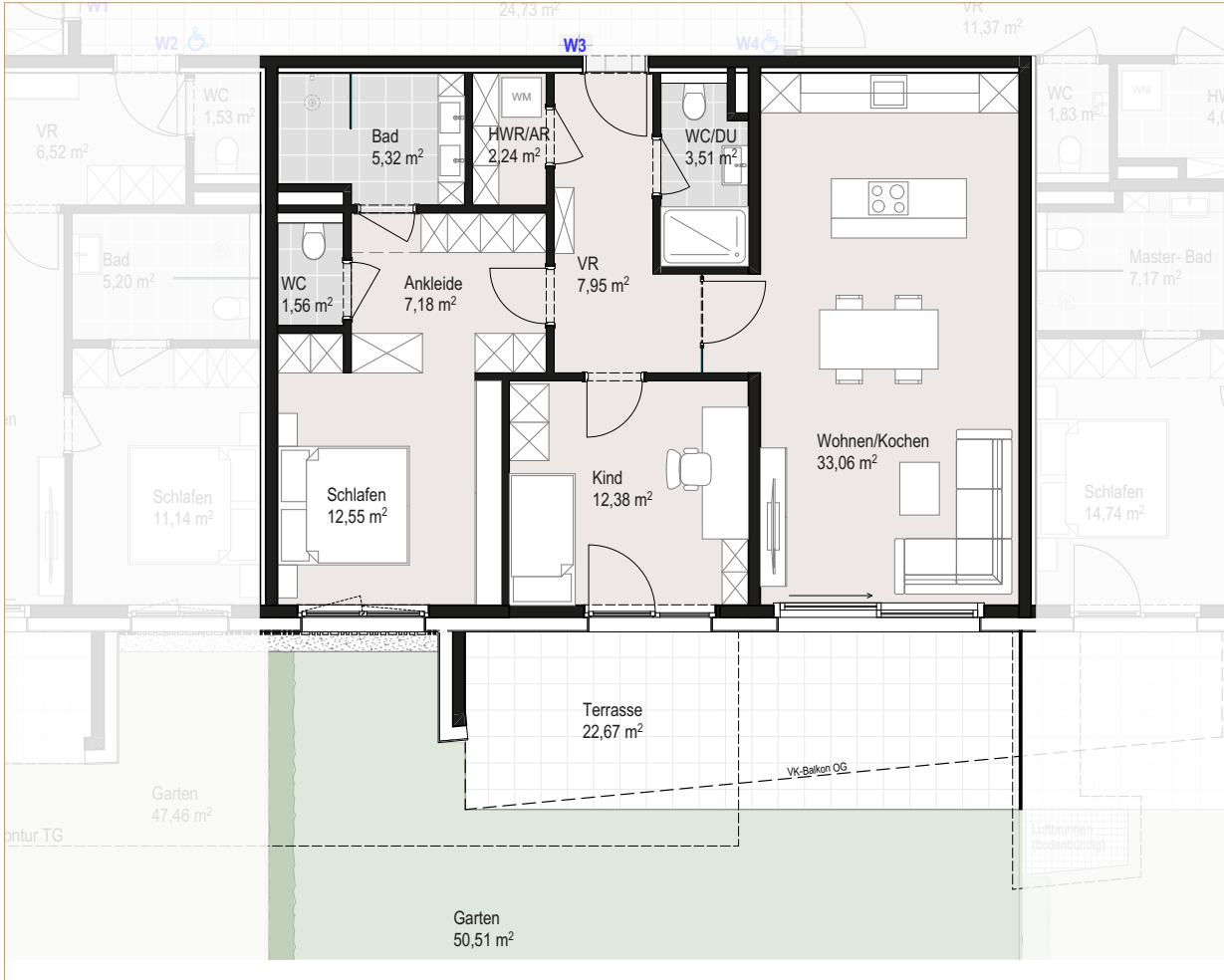


Garten	47,46 m²
Terrasse	10,63 m²
Kellerabteil	4,24 m²
KAUFPREIS	€ 539.000
PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000



TOP 3

3 ZI-GARTENWOHNUNG

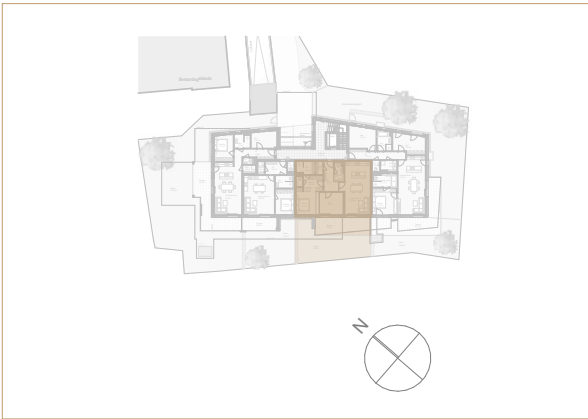


FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	7,95 m²
Badezimmer en suite	5,32 m²
WC	1,56 m²
Schlafzimmer	12,55 m²
Ankleidezimmer	7,18 m²
Kinder- I Gästezimmer	12,38 m²
Badezimmer I WC	3,51 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	33,06 m²
Abstellraum I HWR	2,24 m²
GESAMT	85,75 m²

Garten	50,51 m²
Terrasse	22,67 m²
Kellerabteil	4,24 m²
KAUFPREIS	€ 849.000
PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000



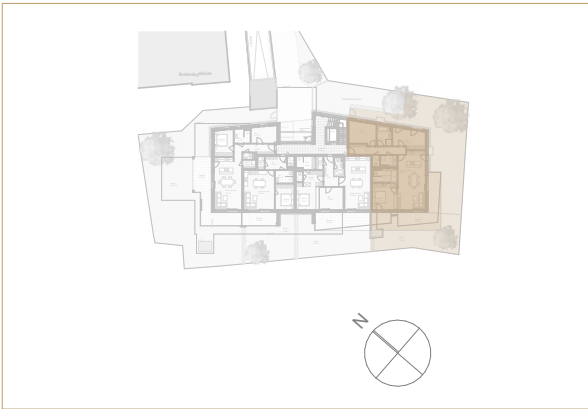
TOP 4
4 ZI-GARTENWOHNUNG



FLÄCHENBESCHREIBUNG
WOHNFLÄCHEN

Vorraum Garderobe	11,37 m²
Gäste-WC	1,83 m²
HWR Abstellraum	4,02 m²
Kinderzimmer 1	13,60 m²
Kinderzimmer 2	14,05 m²
Badezimmer Kinder	6,69 m²
Küche Wohn- Essbereich	36,75 m²
Schlafzimmer	14,74m²
Badezimmer en suite	7,17 m²
GESAMT	110,22 m²

Garten	163,86 m²
Terrasse	40,01 m²
Kellerabteil	6,00 m²
KAUFPREIS	€ 1.190.000
PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000



TOP 5

3 ZI-WOHNUNG - OBERGESCHOSS



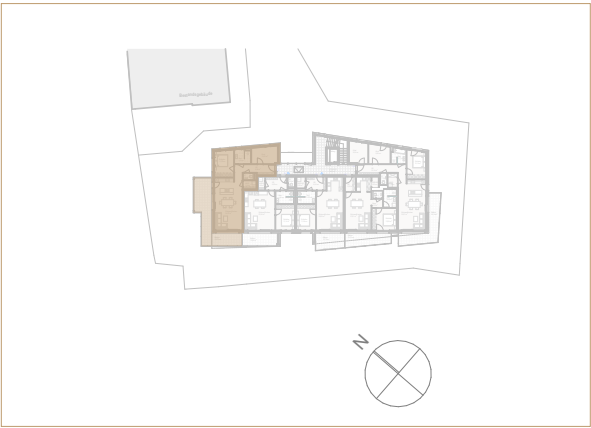
FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum Garderobe	8,34 m²
Badezimmer	5,18 m²
Schlafzimmer	11,70 m²
Gäste-WC	1,53 m²
Kinderzimmer	10,01 m²
Küche Wohn- Essbereich	34,27 m²
Abstellraum	2,56 m²
GESAMT	73,59 m²

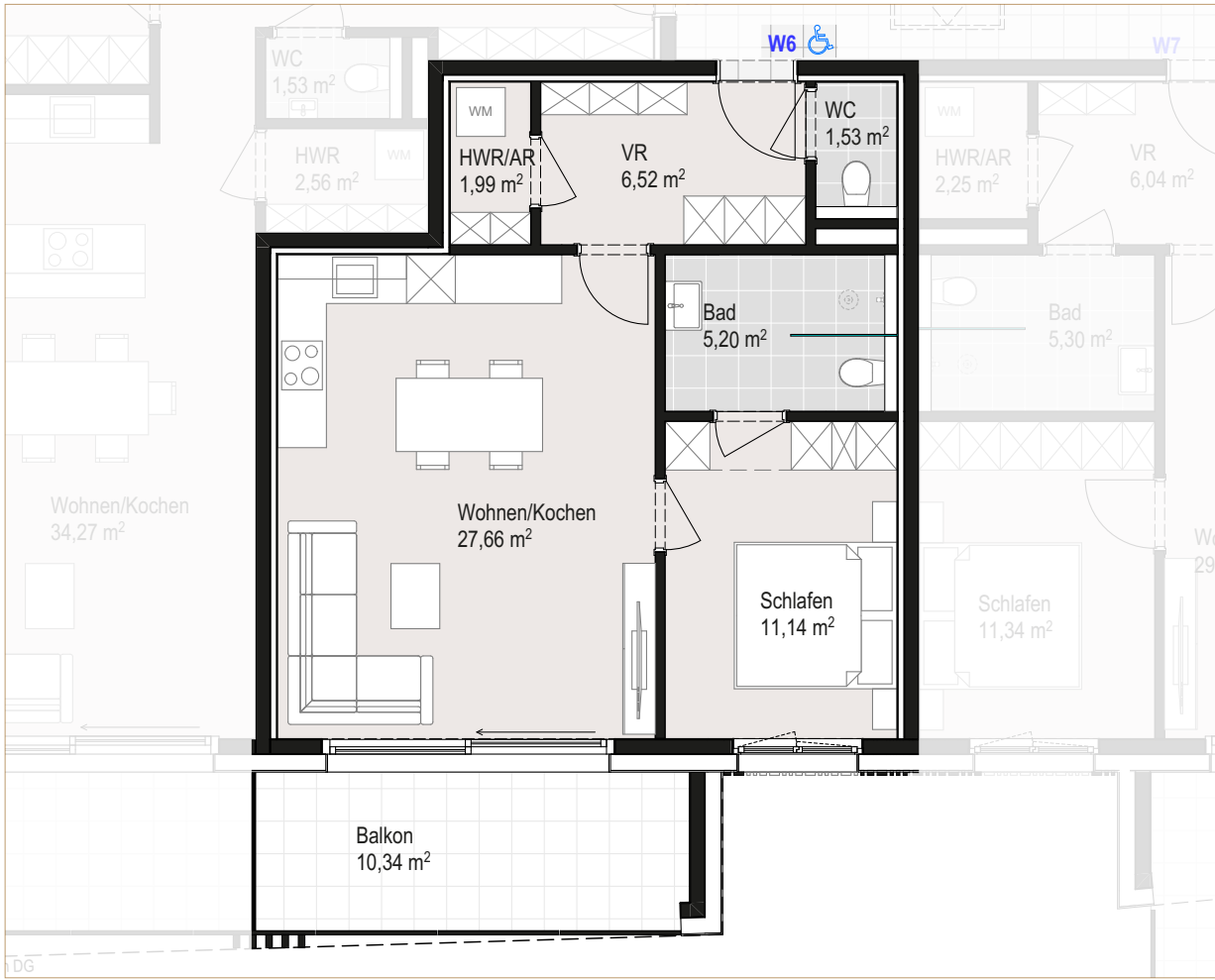


Balkon	30,79 m²
Kellerabteil	4,24 m²
KAUFPREIS	€ 665.000
PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000



TOP 6

2 ZI-WOHNUNG - OBERGESCHOSS

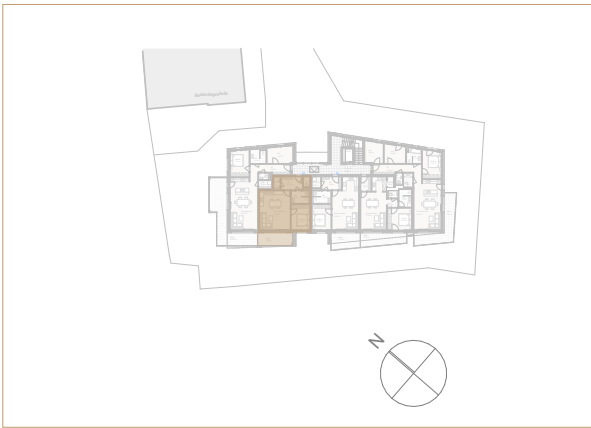


FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum Garderobe	6,52 m²
WC	1,53 m²
Schlafzimmer	11,14 m²
Badezimmer	5,20 m²
Küche Wohn- Essbereich	27,66 m²
HWR Abstellraum	1,99 m²
GESAMT	54,04 m²

Balkon	10,34 m²
Kellerabteil	4,24 m²
KAUFPREIS	€ 485.000
PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000



TOP 7

2 ZI-WOHNUNG - OBERGESCHOSS

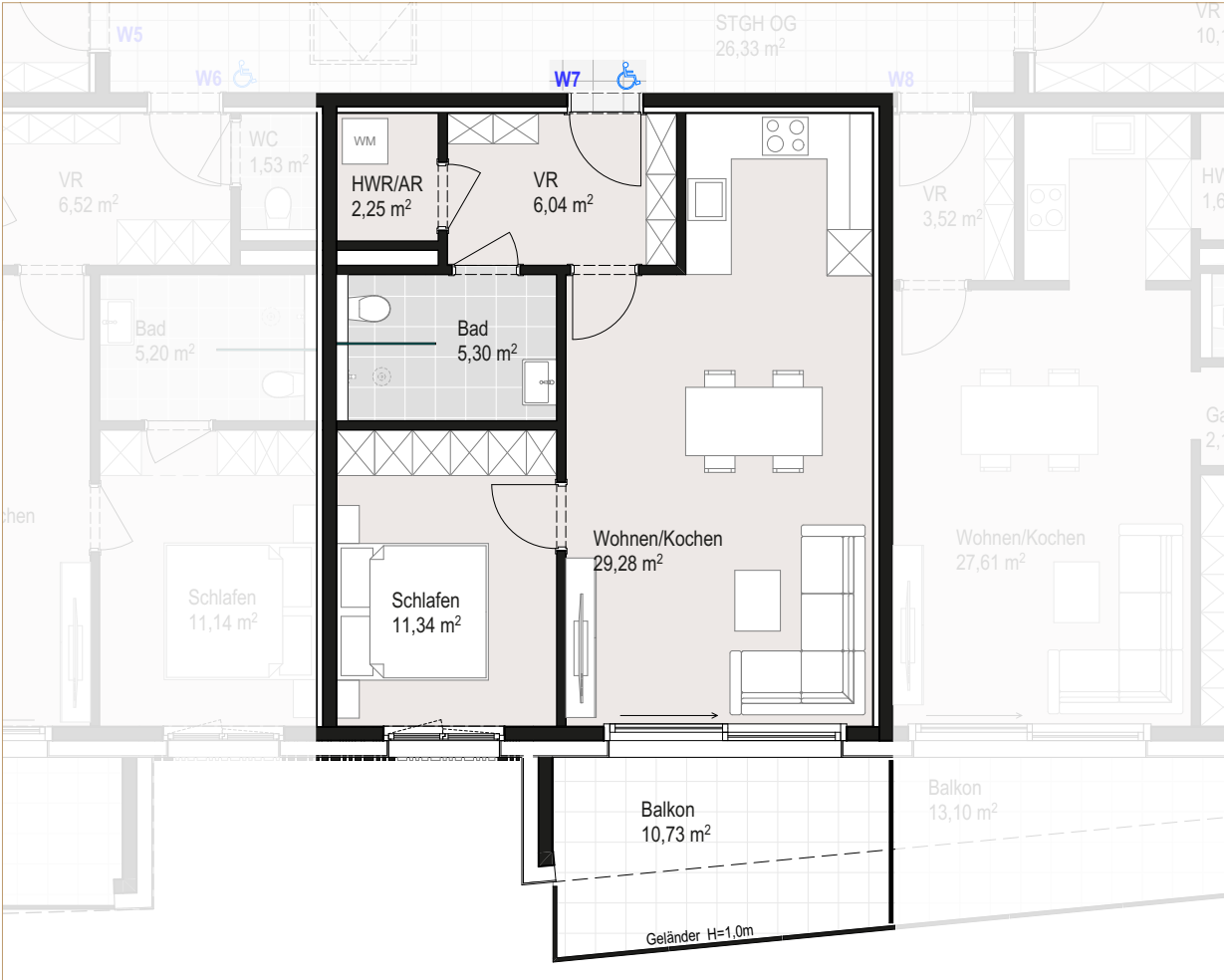
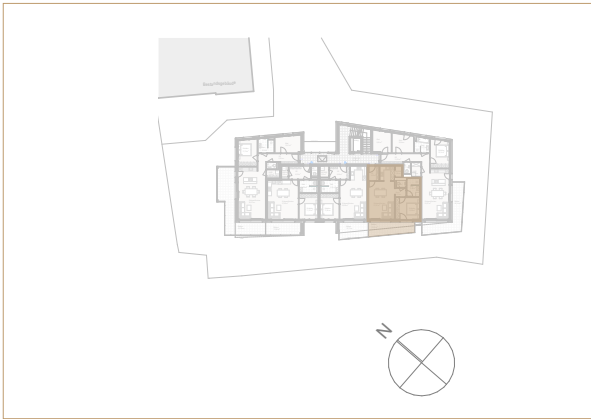


FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

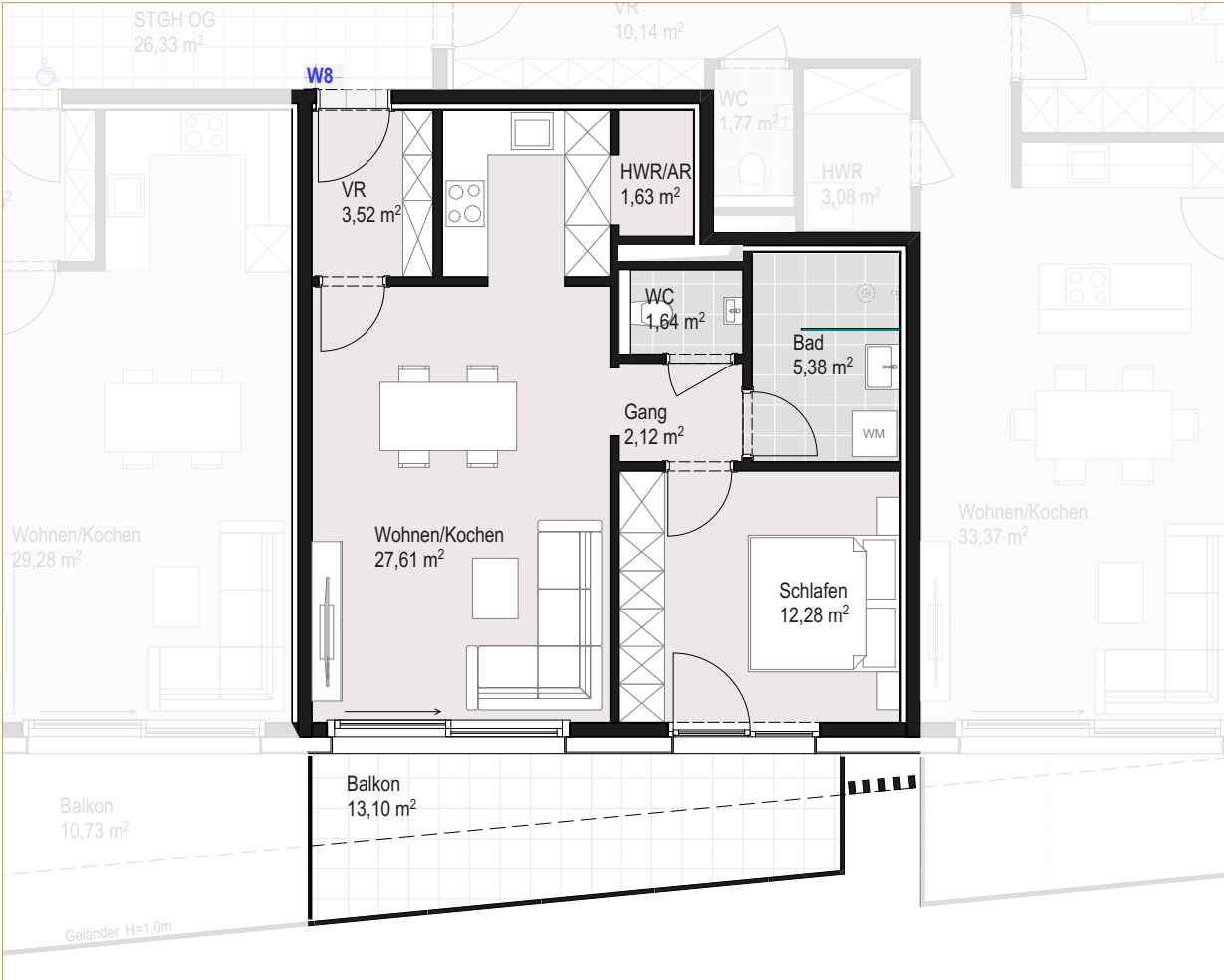
Vorraum Garderobe	6,04 m²
Schlafzimmer	11,34 m²
Badezimmer WC	5,30 m²
Küche Wohn- Essbereich	29,28 m²
Abstellraum HWR	2,25 m²
GESAMT	54,21 m²

Balkon	10,73 m²
Kellerabteil	4,24 m²
KAUFPREIS	€ 485.000
PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000



TOP 8

2 ZI-WOHNUNG - OBERGESCHOSS



FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum Garderobe	3,52 m ²
Schlafzimmer	12,28 m ²
Badezimmer	5,38 m ²
WC	1,64 m ²
Küche Wohn- Essbereich	27,61 m ²
Gang	2,12 m ²
Abstellraum HWR	1,63 m ²
GESAMT	54,18 m ²

Balkon	13,10 m ²
Kellerabteil	4,24 m ²
KAUFPREIS	€ 485.000
PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000



TOP 9

4 ZI-WOHNUNG - OBERGESCHOSS

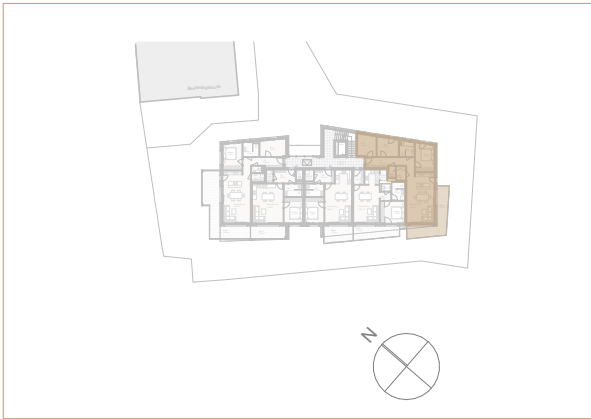


FLÄCHENBESCHREIBUNG

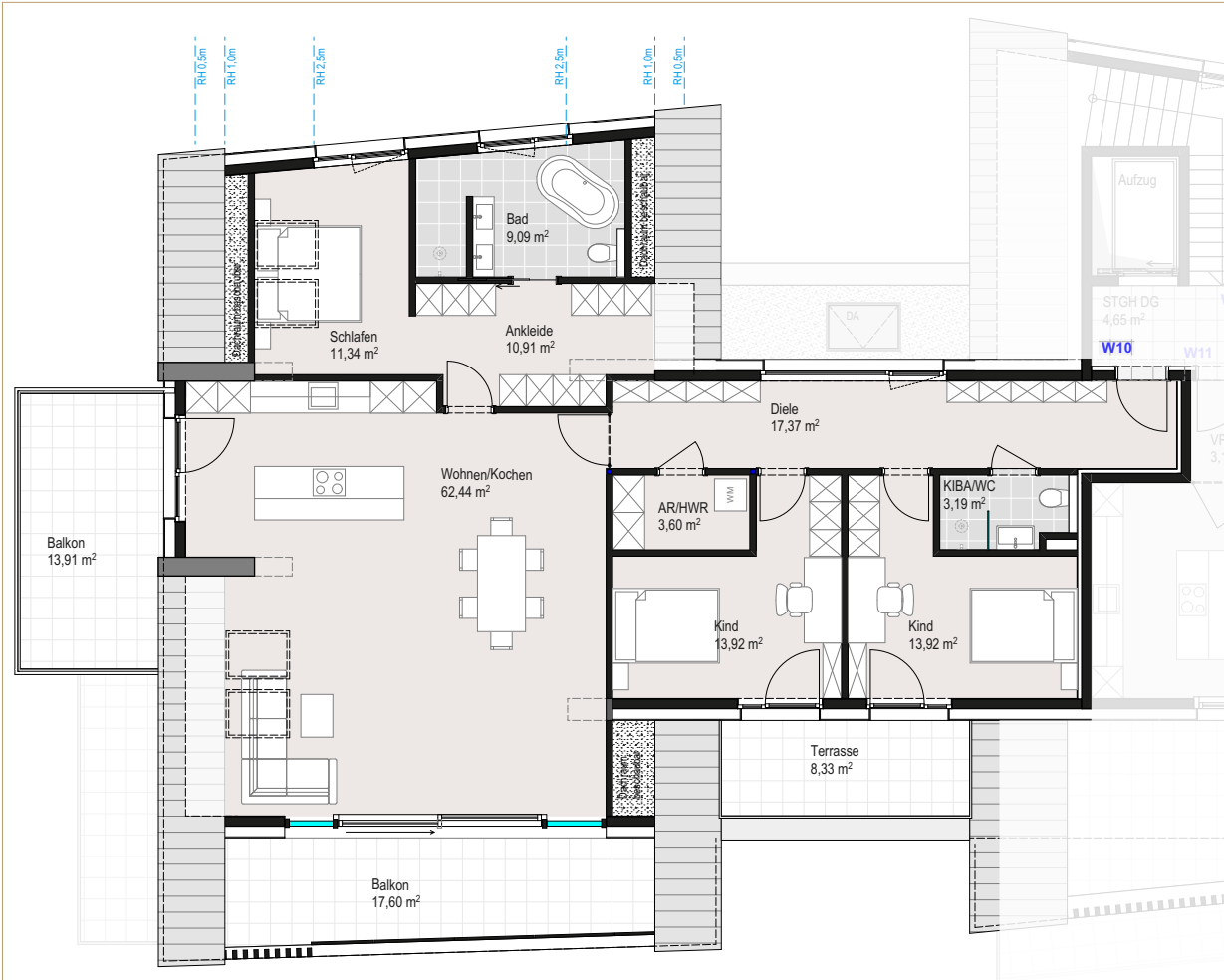
WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	10,14 m²
WC	1,77 m²
Schlafzimmer	12,14 m²
Badezimmer	5,11 m²
Kinderzimmer 1	9,04 m²
Kinderzimmer 2	9,04 m²
Küche I Wohn- I Essbereich	33,37 m²
Abstellraum I HWR	3,08 m²
GESAMT MIT LOGGIA	83,69 m²

Balkon	23,19 m²
Kellerabteil	7,82 m²
KAUFPREIS	€ 749.000
PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000



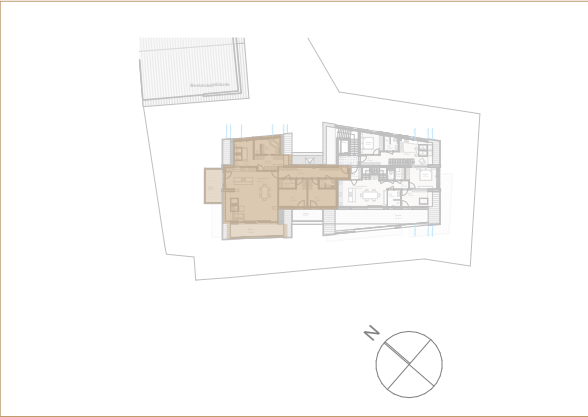
TOP 10
4 ZI-WOHNUNG - DACHGESCHOSS



FLÄCHENBESCHREIBUNG
WOHNFLÄCHEN

Diele I Garderobe	17,37 m ²	Balkon	13,91 m ²
Kinderzimmer 1	13,92 m ²	Balkon	17,60 m ²
Kinderziemmer 2	13,92 m ²	Terrasse	8,33 m ²
Badezimmer Kinder	3,19 m ²	Kellerabteil	5,70 m ²
Küche I Wohn- I Essbereich	62,44 m ²		
Schlafzimmer	11,34 m ²	KAUFPREIS	€ 1.690.000
Badezimmer en suite	9,09 m ²	PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000
Ankleidezimmer	10,91 m ²		
Abstellraum I HWR	3,60 m ²		
GESAMT	145,78 m²		

Anmerkung: Die im Dachgeschoss sowie im Galeriegeschoss teilweise vorhandenen verminderten Raumhöhen beziehungsweise Dachschrägen wurden bei der Ermittlung des Kaufpreises bereits entsprechend berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte unter Bedachtnahme auf die eingeschränkte Nutzbarkeit einzelner Flächen sowie die daraus resultierenden Abschläge im Vergleich zu vollwertigen Wohnflächen mit regulärer Raumhöhe.



TOP 10

4 ZI-WOHNUNG - DACHGESCHOSS



TOP 11

3 ZI-GALERIEWOHNUNG - DACHGESCHOSS



TOP 11

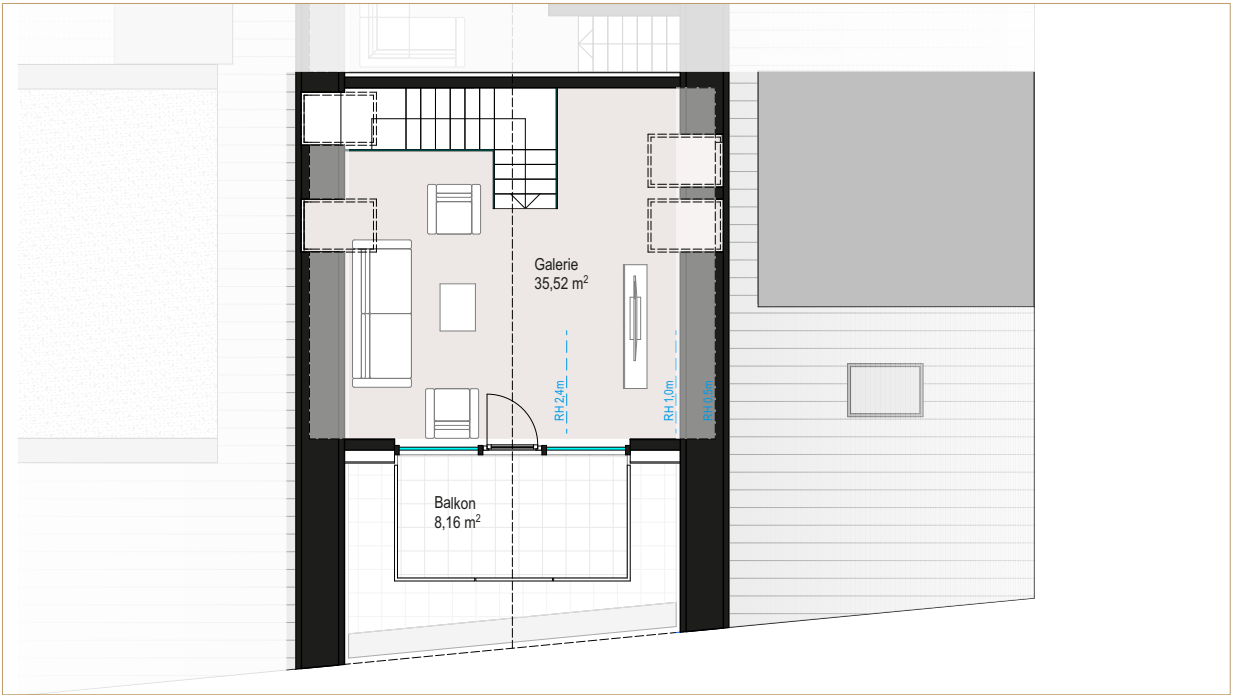
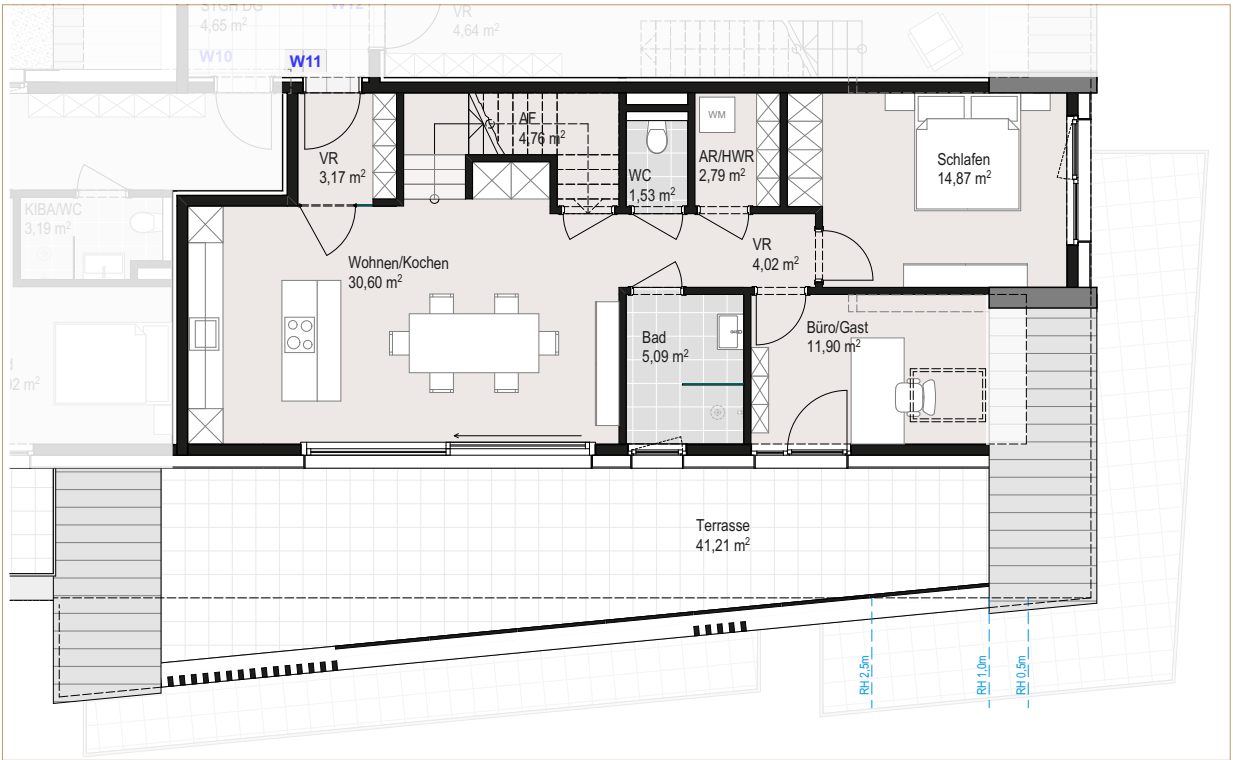
3-ZI-GALERIEWOHNUNG - DACHGESCHOSS



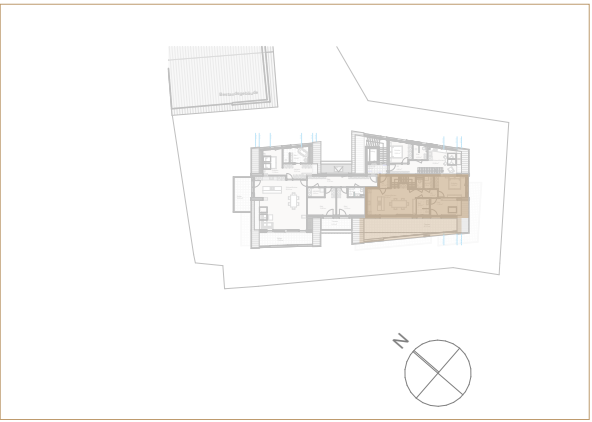
FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	3,17 m²	Terrasse	41,21 m²
Schlafzimmer	14,87 m²	Balkon Galerie	8,16 m²
Badezimmer	5,09 m²	Kellerabteil	4,80 m²
Kinderzimmer	11,90 m²		
WC	1,53 m²	KAUFPREIS	€ 1.230.000
Vorraum I Gang	4,02 m²	PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000
Küche I Essbereich	30,60 m²		
Galerie I Wohnbereich	35,52 m²		
Abstellraum I HWR	2,79 m²		
AF	4,76 m²		
GESAMT	114,25 m²		



Anmerkung: Die im Dachgeschoss sowie im Galeriegeschoss teilweise vorhandenen verminderten Raumhöhen beziehungsweise Dachschrägen wurden bei der Ermittlung des Kaufpreises bereits entsprechend berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte unter Bedachtnahme auf die eingeschränkte Nutzbarkeit einzelner Flächen sowie die daraus resultierenden Abschläge im Vergleich zu vollwertigen Wohnflächen mit regulärer Raumhöhe.



TOP 12

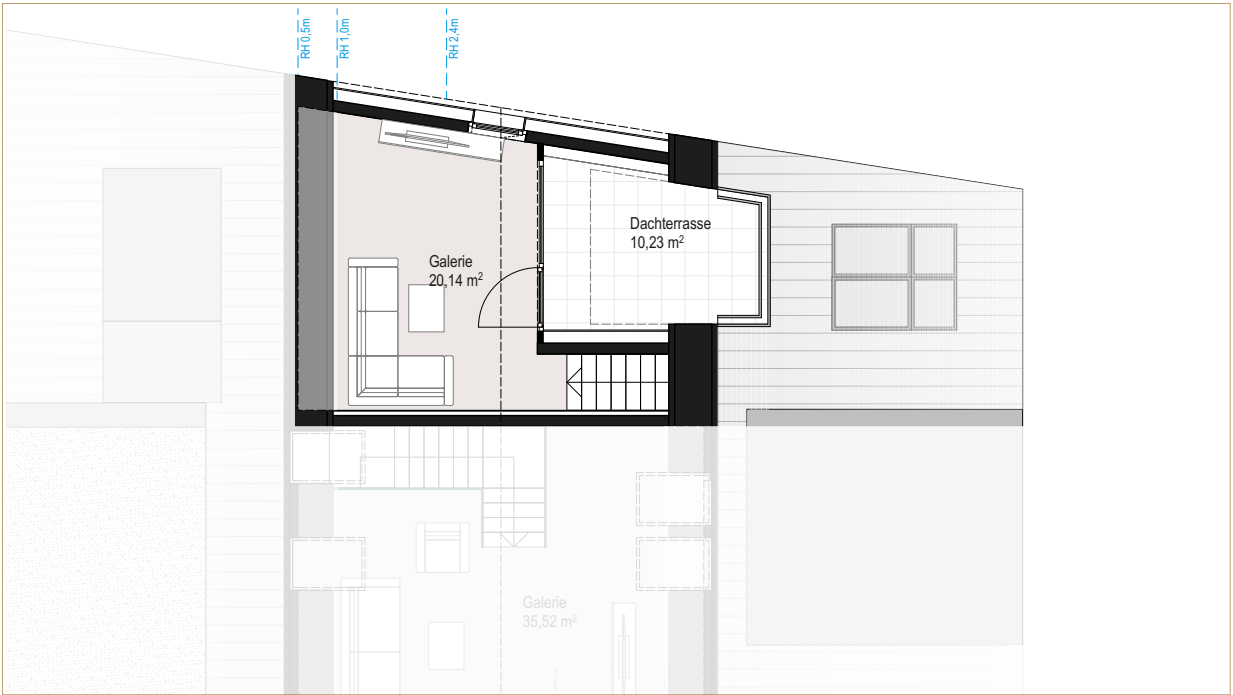
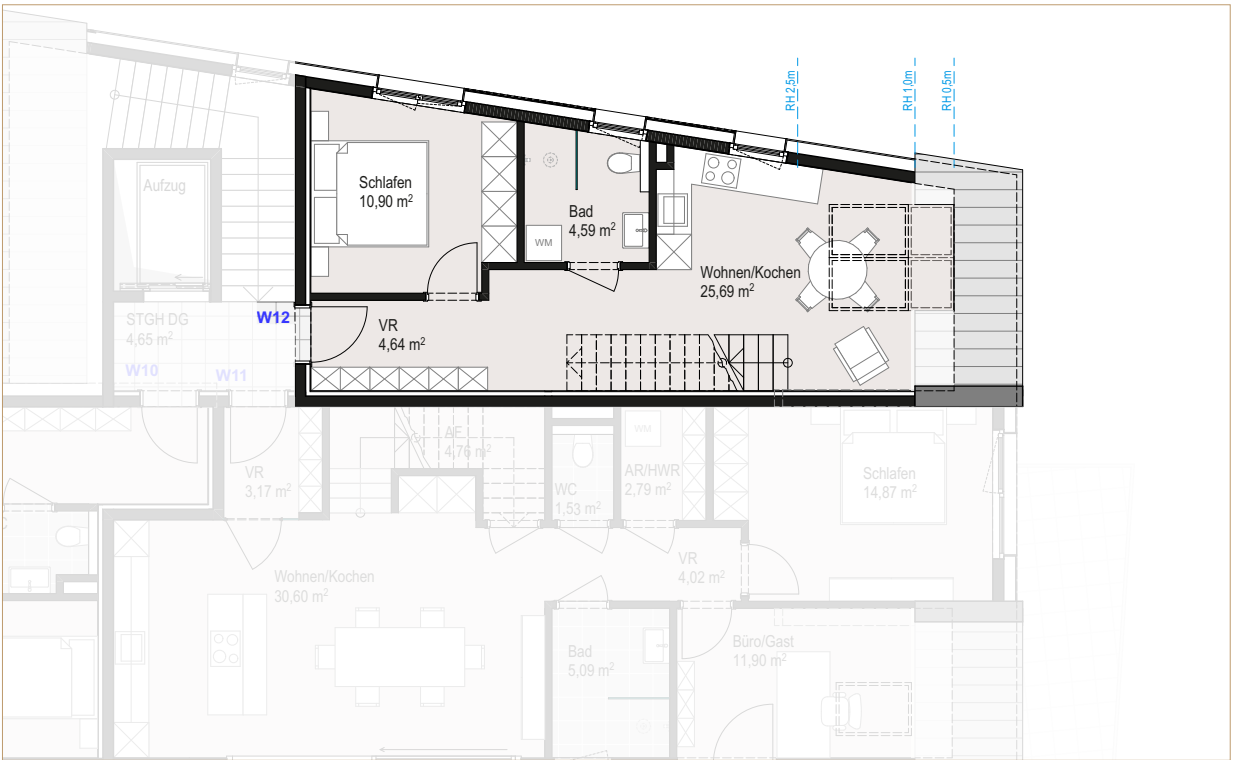
2-ZI-GALERIEWOHNUNG - DACHGESCHOSS



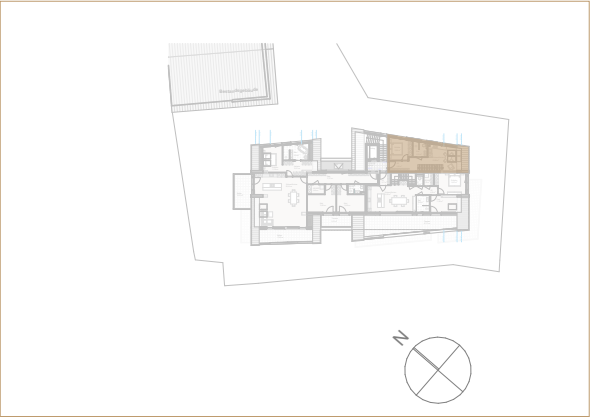
FLÄCHENBESCHREIBUNG

WOHNFLÄCHEN

Vorraum I Garderobe	4,64 m²	Dachterasse	10,23 m²
Schlafzimmer	10,90 m²	Kellerabteil	3,99 m²
Badezimmer I WC	4,59 m²		
Küche I Essbereich	25,69 m²		
Galerie I Wohnbereich	20,14 m²		
GESAMT	65,96 m²	KAUFPREIS	€ 698.000
		PREIS PRO TG-STELLPLATZ	€ 35.000

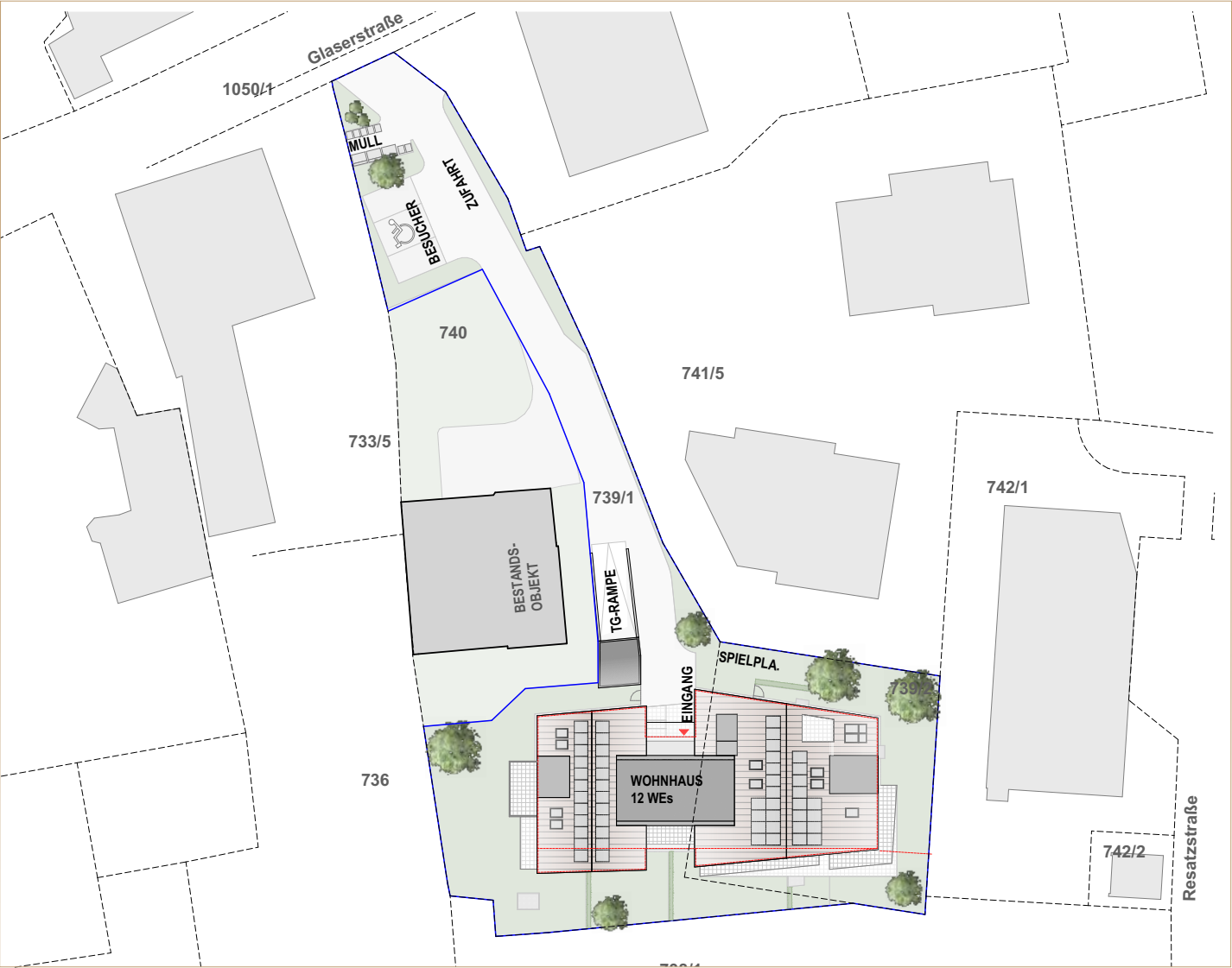


Anmerkung: Die im Dachgeschoss sowie im Galeriegeschoss teilweise vorhandenen verminderten Raumhöhen beziehungsweise Dachschrägen wurden bei der Ermittlung des Kaufpreises bereits entsprechend berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte unter Bedachtnahme auf die eingeschränkte Nutzbarkeit einzelner Flächen sowie die daraus resultierenden Abschläge im Vergleich zu vollwertigen Wohnflächen mit regulärer Raumhöhe.



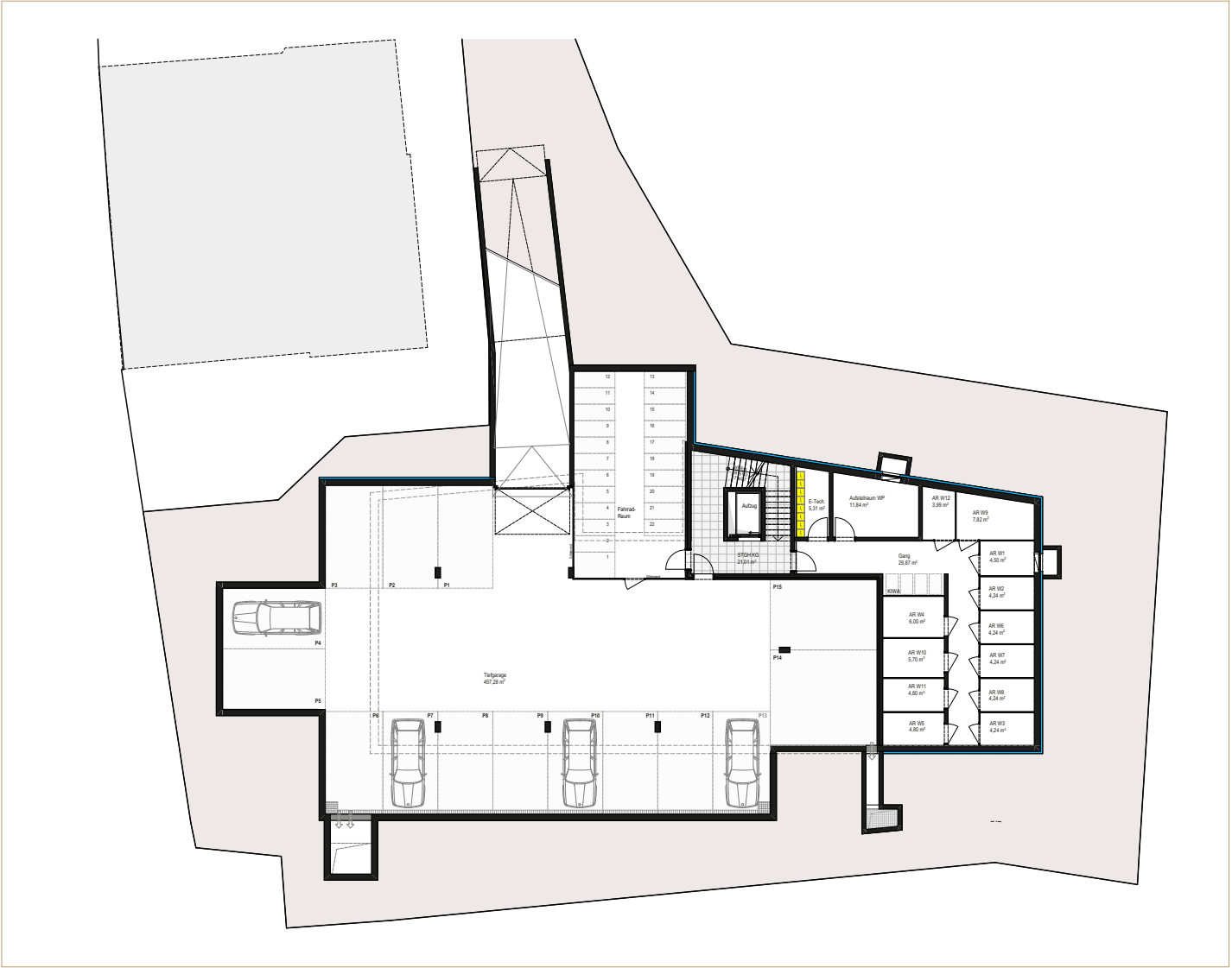
LAGEPLAN

Glaserstraße 8 | 5026 Salzburg



GRUNDRISS

Untergeschoss



Kellerabteil TOP 1	4,50 m ²	Kellerabteil TOP 7	4,24 m ²
Kellerabteil TOP 2	4,24 m ²	Kellerabteil TOP 8	4,24 m ²
Kellerabteil TOP 3	4,24 m ²	Kellerabteil TOP 9	7,82 m ²
Kellerabteil TOP 4	6,00 m ²	Kellerabteil TOP 10	5,70 m ²
Kellerabteil TOP 5	4,80 m ²	Kellerabteil TOP 11	4,80 m ²
Kellerabteil TOP 6	4,24 m ²	Kellerabteil TOP 12	3,99 m ²






RESIDENCES
— SALZBURG AIGEN —

ZAHLUNGSPLAN

Der Gesamtkaufpreis wird in Teilzahlungen nach Maßgabe des nachstehenden Ratenplanes B (§ 10 Abs 2 Z 2 BTVG) wie folgt gezahlt:

1. Bei Baubeginn aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung	10 %
2. Nach Fertigstellung des Rohbaus inkl. Dach	30 %
3. Nach Fertigstellung der Rohinstallationen	20 %
4. Nach Fertigstellung der Fassade und Fenster einschließlich Verglasung	12 %
5. Nach nach Bezugsfertigstellung	17 %
6. Nach Fertigstellung der Gesamtanlage	9 %
7. Nach Freigabe des Haftrücklasses bzw. Vorlage einer Bankgarantie nach § 4 Abs 4 BTVG	2 %
Gesamt	100 %

VERTRAGSERRICHTUNG

Brandauer Rechtsanwälte GmbH
Giselakei 51
5020 Salzburg
Telefon +43 662 6280000

COPYRIGHT

Alle Rechte vorbehalten. Alle Daten (Texte, Bilder, Grafiken und Illustrationen) in dieser Broschüre sind urheberrechtlich geschützt. Es besteht ausschließliches Nutzungsrecht der GS8 Immo GmbH und der EM Invest Real Estate 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 oder befinden sich im Eigentum der GS8 Immo GmbH und der EM Invest Real Estate GmbH.

IMPRESSUM

Herausgeber: EM Invest Real Estate GmbH, Viktor-Keldorfer-Straße 5, 5020 Salzburg,
T: +43 664 5024858, Email: em@em-invest.at, www.em-invest.at

KOSTEN & GEBÜHREN

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

- Grunderwerbssteuer 3,5 % des Kaufpreises
- Gerichtsgebühr Einverleibung Eigentumsrecht 1,1 % des Kaufpreises
- Gerichtsgebühr Einverleibung Pfandrecht 1,2 % bei Finanzierung durch die Bank
- Beglaubigungsgebühren für Kaufvertrag und Pfandurkunden
- Barauslagen (z.B. gerichtliche Einlagegebühren für Grundbuchsgesuche, Verwaltungsabgaben für Bescheinigungen, Kontoführungsgebühr Treuhandkonto, Kopien, Dokumentenarchivierung)
- Provisionsfrei für den Käufer

Die Kosten des Vertragserrichters 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 auf laufenden Barauslagen bestimmt.



RESIDENCES
SALZBURG AIGEN

em invest
real estate

EM Invest Real Estate GmbH
Viktor-Keldorfer-Straße 5 | 5020 Salzburg
T: +43 664 5024858 | Email: em@em-invest.at | www.em-invest.at

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. Produktabbildungen sind teilweise. Sonderausstattungen. Dargestellte Möbel und Küchen sind als beispielhaft zu sehen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.