



**D4 RIEDENBURG**

EXKLUSIVES WOHNEN IN SALZBURG - MAXGLAN

## Lage

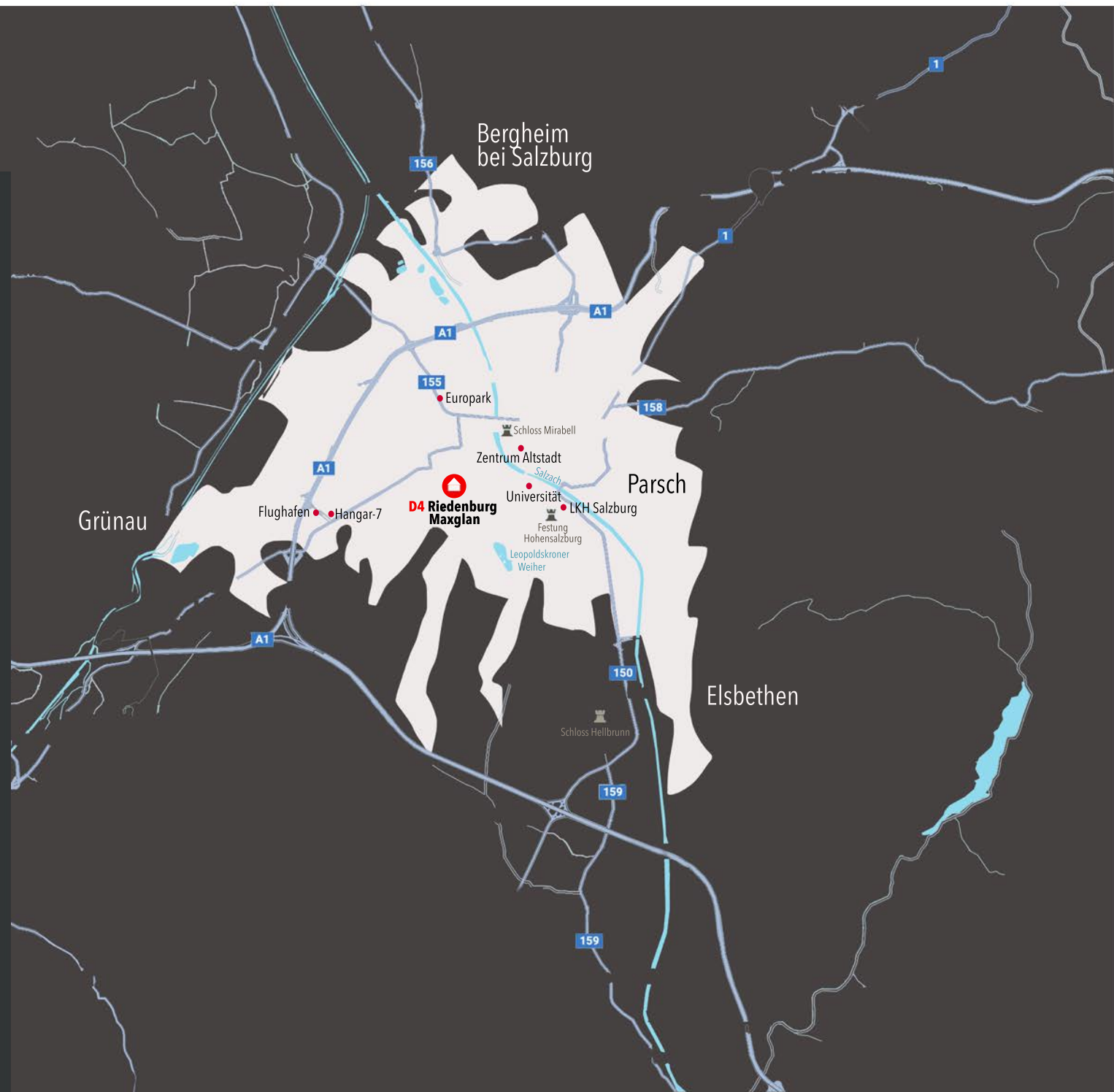
### D<sub>4</sub>RIEDENBURG - MAXGLAN

ein Projekt von Magulan Bauträger & Investment

Die malerische Stadt Salzburg hat zahlreiche Vorzüge, die das Wohnen hier zu einem einzigartigen Erlebnis machen.

Ideale Verbindungen in und um Salzburg sorgen für gute Erreichbarkeit. Die viertgrößte Stadt Österreichs, verfügt zudem über eine hervorragende Infrastruktur. Im Objekt D4 Riedenburg - Maxglan residieren Sie in allerbesten Nachbarschaft und haben kurze Wege zu zentralen Anlaufstellen der Stadt:

<b>Getreidegasse / Zentrum</b>	<b>1,8 km</b>
<b>Schloss Mirabell</b>	<b>2,5 km</b>
<b>Festung Hohensalzburg</b>	<b>2,2 km</b>
<b>Schloss Hellbrunn</b>	<b>5,9 km</b>
<b>Red Bull Hangar-7</b>	<b>1,9 km</b>
<b>LKH Barmherzige Brüder</b>	<b>3,2 km</b>
<b>Paris Lodron Universität</b>	<b>3,9 km</b>
<b>Airport Salzburg</b>	<b>5,9 km</b>
<b>Wien</b>	<b>300 km</b>
<b>München</b>	<b>138 km</b>
<b>Triest</b>	<b>369 km</b>





## D<sub>4</sub> RIEDENBURG – MAXGLAN

ein Projekt von Magulan Bauträger & Investment

Salzburg ist mit seiner Lage inmitten der atemberaubenden Alpenlandschaft eine optimale Ausgangslage für Ausflüge in die Natur. Im Sommer findet man Abkühlung in den nahegelegenen sauberen Seen wie dem Wallersee, dem Wolfgangsee und dem Fuschlsee. Im Winter verwandelt sich Salzburg in ein Eldorado für Wintersportler. Malerische Wander- und Radwege an der Salzach laden das ganze Jahr über zu zahlreichen Outdoor-Aktivitäten ein. Daher ist Salzburg gerade für naturverbundene Menschen der ideale Lebensmittelpunkt.

Panoramaliebhaber wird die ausgezeichnete Lage des Objekts **D<sub>4</sub> Riedenburg** im Südwesten der Stadt begeistern. Von allen Wohnungen aus begrüßt Sie hier tagtäglich ein unverbaubarer Ausblick auf das beeindruckende Bergmassiv, des Untersbergs, der als Salzburger Hausberg gilt.

Und nicht nur die Lage und die Infrastruktur machen Salzburg so lebenswert. Erstrangige und reichhaltige Kultur- und Kunstangebote prägen den Lebens- und Arbeitsraum der gesamten Stadt. Durch Salzburg flanieren, eine Melange genießen, die Seele durch Musik und Kunst sowie durch die zahlreichen Feste und Veranstaltungen berühren und inspirieren lassen – so fühlt sich Salzburger Stadtleben an.

Salzburg bietet viel, steht für eine hohe Lebensqualität und begrüßt Sie mit einer weltberühmten offenerzigen Lebensart.



EXKLUSIVES WOHNEN  
MIT 4 WOHNHEIMTEN





GRÜNE VILLENLAGE  
RIEDENBURG - MAXGLAN





Wohnung 1  
Erdgeschoss Apartment mit exklusivem Garten

## EFFEKTIVOLLE LICHT KONZEPTION

LICHT INSZENIERT RÄUME UND UNTERSTREICHT DIE ARCHITEKTUR. EIN DURCHDACHTES LICHTKONZEPT VERBINDET FUNKTIONALITÄT MIT ÄSTHETIK UND ERZEUHT EINE HARMONISCHE RAUM-ATMOSPHÄRE.



## PREMIUM RAUMQUALITÄT

DURCH GERADLINIGE FORMEN, GROSSZÜGIGE GLASFLÄCHEN UND OFFENE RÄUME WIRD EINE NAHTLOSE VERBINDUNG ZWISCHEN INNEN UND AUSSEN GESCHAFFEN.



## HOCHWERTIGE MATERIALIEN

DIE VERWENDUNG VON HOCHWERTIGEN MATERIALIEN UND ENERGIEEFFIZIENTEN TECHNOLOGIEN SORGT FÜR EIN EXKLUSIVES WOHNAMBIENTE.



# EXKLUSIVES

WOHNFLAIR





WOHNUNG I

**ERDGESCHOSS APARTMENT  
MIT EXKLUSIVEM GARTEN**

91,05 m<sup>2</sup>

<b>1</b>	Flur	5,0 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	WC	1,8 m <sup>2</sup>
<b>3</b>	Abstellraum	1,9 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Küche	18,2 m <sup>2</sup>
<b>5</b>	Wohnzimmer	35,0 m <sup>2</sup>
<b>6</b>	Schlafzimmer	14,2 m <sup>2</sup>
<b>7</b>	Begehbarer Schrankraum	4,4 m <sup>2</sup>
<b>8</b>	Bad	11,2 m <sup>2</sup>
<b>9</b>	Terrasse	18,16 m <sup>2</sup>
<b>10</b>	Garten	300 m <sup>2</sup>
<b>11</b>	Kellerabteil	4,5 m <sup>2</sup>
<b>12</b>	Gemeinsch. Fitness-Studio	37 m <sup>2</sup>
<b>13</b>	1 Carport Stellplatz	
<b>14</b>	Lift	

Schlüsselfertig  
**1.490.000 €**

Die in den Plänen und in den Symbolfotos visualisierten Möbel und Dekorationen ebenso wie die Wandgestaltung dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. Planstand: Mai 2024, Änderungen vorbehalten, Pläne nicht maßstabgerecht.

# WOHNUNG 1



Wohnung 2  
Deluxe Apartment mit sonniger Terrasse

## EFFEKTIVOLLE LICHT KONZEPTION

LICHT INSZENIERT RÄUME UND UNTERSTREICHT DIE ARCHITEKTUR. EIN DURCHDACHTES LICHTKONZEPT VERBINDET FUNKTIONALITÄT MIT ÄSTHETIK UND ERZEUHT EINE HARMONISCHE RAUM-ATMOSPHÄRE.



## HOCHWERTIGE MATERIALIEN

DIE VERWENDUNG VON HOCHWERTIGEN MATERIALIEN UND ENERGIEEFFIZIENTEN TECHNOLOGIEN SORGT FÜR EIN EXKLUSIVES WOHNAMBIENTE.



## PREMIUM RAUMQUALITÄT

DURCH GERADLINIGE FORMEN, GROSSZÜGIGE GLASFLÄCHEN UND OFFENE RÄUME WIRD EINE NAHTLOSE VERBINDUNG ZWISCHEN INNEN UND AUSSEN GESCHAFFEN.



# EXKLUSIVES

WOHNFLAIR





WOHNUNG 2

## DELUXE APARTMENT MIT SONNIGER TERRASSE

107,53 m<sup>2</sup>

mit 1, 2, oder 3 Schlafzimmern möglich

1	Flur	5,0 m <sup>2</sup>
2	WC	1,8 m <sup>2</sup>
3	Abstellkammer	1,9 m <sup>2</sup>
4	Küche und Essen	34,4 m <sup>2</sup>
5	Wohnzimmer	35,0 m <sup>2</sup>
6	1-2 optionale Extrazimmer	
7	Schlafzimmer	14,2 m <sup>2</sup>
8	Begehbarer Schrankraum	4,4 m <sup>2</sup>
9	Bad	11,2 m <sup>2</sup>
10	Terrasse	18,16 m <sup>2</sup>
11	Kellerabteil	3 m <sup>2</sup>
12	Gemeinsch. Fitness-Studio	32 m <sup>2</sup>
13	1 Carport Stellplatz	
14	Lift	

Schlüsselfertig

1.290.000 €

# WOHNUNG 2

Die in den Plänen und in den Symbolfotos visualisierten Möbel und Dekorationen ebenso wie die Wandgestaltung dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. Planstand: Mai 2024, Änderungen vorbehalten, Pläne nicht maßstabsgerecht.



Wohnung 3  
Moderne Maisonette mit südseitiger Dachterrasse

## EFFEKTIVOLLE LICHT KONZEPTION

LICHT INSZENIERT RÄUME UND UNTERSTREICHT DIE ARCHITEKTUR. EIN DURCHDACHTES LICHTKONZEPT VERBINDET FUNKTIONALITÄT MIT ÄSTHETIK UND ERZEUGT EINE HARMONISCHE RAUM-ATMOSPHÄRE.



## PREMIUM RAUMQUALITÄT

DURCH GERADLINIGE FORMEN, GROSSZÜGIGE GLASFLÄCHEN UND OFFENE RÄUME WIRD EINE NAHTLOSE VERBINDUNG ZWISCHEN INNEN UND AUSSEN GESCHAFFEN.



## HOCHWERTIGE MATERIALIEN

DIE VERWENDUNG VON HOCHWERTIGEN MATERIALIEN UND ENERGIEEFFIZIENTEN TECHNOLOGIEN SORGT FÜR EIN EXKLUSIVES WOHNAMBIENTE.



# EXKLUSIVES

WOHNFLAIR





WOHNUNG 3

## MODERNE MAISONETTE MIT SÜDSEITIGER TERRASSE

63,55 m<sup>2</sup>

1	Flur	6,7 m <sup>2</sup>
2	Bad	6,9 m <sup>2</sup>
3	Arbeitszimmer	9,5 m <sup>2</sup>
4	Schlafzimmer	10,7 m <sup>2</sup>
5	Balkon	3,97 m <sup>2</sup>
6	Wohnküche	22,47 m <sup>2</sup>
7	Dachterrasse	19,61 m <sup>2</sup>
8	Kellerabteil	3,1 m <sup>2</sup>
9	Gemeinsch. Fitness-Studio	37 m <sup>2</sup>
10	1 Carport Stellplatz	
11	Lift	

Schlüsselfertig  
890.000 €

# WOHNUNG 3

Die in den Plänen und in den Symbolfotos visualisierten Möbel und Dekorationen ebenso wie die Wandgestaltung dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausfühungsbedingt geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. Planstand: Mai 2024, Änderungen vorbehalten, Pläne nicht maßstabgerecht.



Wohnung 4  
Lichtdurchflutetes Penthouse mit südseitiger Terrasse

## EFFEKTIVOLLE LICHT KONZEPTION

LICHT INSZENIERT RÄUME UND UNTERSTREICHT DIE ARCHITEKTUR. EIN DURCHDACHTES LICHTKONZEPT VERBINDET FUNKTIONALITÄT MIT ÄSTHETIK UND ERZEUHT EINE HARMONISCHE RAUM-ATMOSPHÄRE.



## HOCHWERTIGE MATERIALIEN

DIE VERWENDUNG VON HOCHWERTIGEN MATERIALIEN UND ENERGIEEFFIZIENTEN TECHNOLOGIEN SORGT FÜR EIN EXKLUSIVES WOHNAMBIENTE.



## PREMIUM RAUMQUALITÄT

DURCH GERADLINIGE FORMEN, GROSSZÜGIGE GLASFLÄCHEN UND OFFENE RÄUME WIRD EINE NAHTLOSE VERBINDUNG ZWISCHEN INNEN UND AUSSEN GESCHAFFEN.



# EXKLUSIVES

WOHNFLAIR





WOHNUNG 4

## LICHTDURCHFLUTETES PENTHOUSE MIT SÜDSEITIGER TERRASSE

102,41 m<sup>2</sup>

1	Flur	7,24 m <sup>2</sup>
2	WC	2,81 m <sup>2</sup>
3	Wohnbereich	55,36 m <sup>2</sup>
4	Optionales Extrazimmer	
5	Schlafzimmer	10,75 m <sup>2</sup>
6	Begehbarer Schrankraum	6,22 m <sup>2</sup>
7	Bad	9,44 m <sup>2</sup>
8	Dachterrasse	22,74 m <sup>2</sup>
9	Kellerabteil	3,2 m <sup>2</sup>
10	Gemeinsch. Fitness-Studio	37 m <sup>2</sup>
11	2 Carport Stellplätze	
12	Lift	

Schlüsselfertig

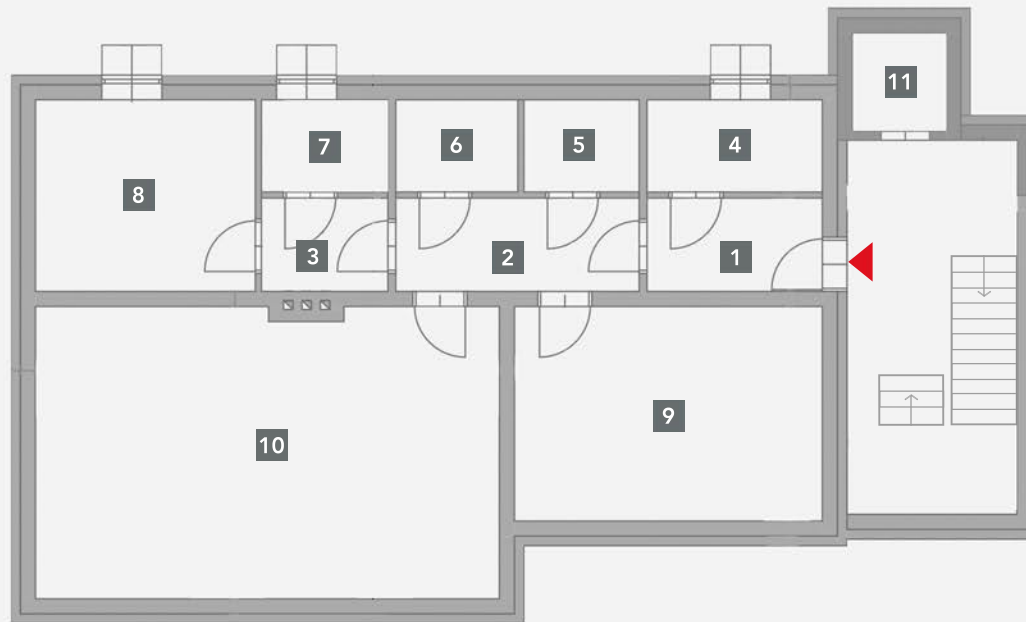
1.790.000 €

Die in den Plänen und in den Symbolfotos visualisierten Möbel und Dekorationen ebenso wie die Wandgestaltung dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausfühungsbedingt geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. Planstand: Mai 2024, Änderungen vorbehalten, Pläne nicht maßstabsgerecht.

# WOHNUNG 4

VOLLAUSGESTATTETER FITNESSRAUM  
FÜR ALLE BEWOHNER NUTZBAR IM KELLER





## KELLER MIT ABSTELLABTEILEN GEMEINSCHAFTSRÄUMEN UND HAUSEIGENEM FITNESS-STUDIO

<b>1</b>	Vorraum 1	4,5 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	Vorraum 2	6,3 m <sup>2</sup>
<b>3</b>	Vorraum 3	3,3 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Kellerabteil Whg. 1	4,5 m <sup>2</sup>
<b>5</b>	Kellerabteil Whg. 2	2,9 m <sup>2</sup>
<b>6</b>	Kellerabteil Whg. 3	3,1 m <sup>2</sup>
<b>7</b>	Kellerabteil Whg. 4	3,2 m <sup>2</sup>
<b>8</b>	Technikraum	11,6 m <sup>2</sup>
<b>9</b>	Wäschekeller	18,2 m <sup>2</sup>
<b>10</b>	Gemeinsch. Fitness-Studio	37,0 m <sup>2</sup>
<b>11</b>	Lift	

# Kellergeschoss

Die in den Plänen und in den Symbolfotos visualisierten Möbel und Dekorationen ebenso wie die Wandgestaltung dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten. Für Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen. Planstand: Mai 2024, Änderungen vorbehalten, Pläne nicht maßstabgerecht.

EIN PROJEKT VON

---

**MAGULAN**

---

BAUTRÄGER & INVESTMENT

---

**IHRE ANSPRECHPARTNER**

MAGULAN BAUTRÄGER & INVESTMENT | D - 84359 SIMBACH AM INN | INNSTRASSE 26 | 0043/664 34 34 104 | OFFICE@MAGULAN.NET