

Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Imposante Villa mit Panoramaausblick - Eugendorf

CODICE OGGETTO: MR2024V0701



www.von-poll.com

SUPERFICIE NETTA: ca. 405 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.704 m²

CODICE OGGETTO: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	MR2024V0701
Superficie netta	ca. 405 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2008

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Compenso di mediazione	3 % zuzüglich 20 % Ust.
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 95 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pellet		
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.07.2034	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008
Fonte di alimentazione	Pellet		

CODICE OGGETTO: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

La proprietà



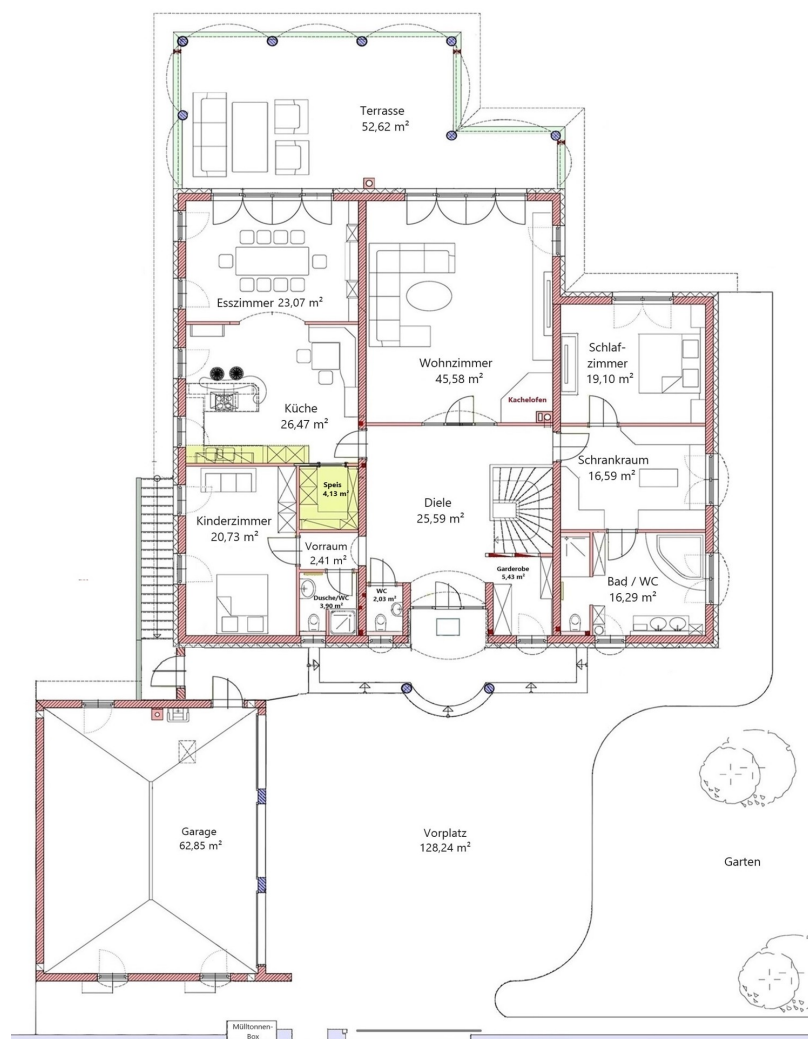
CODICE OGGETTO: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

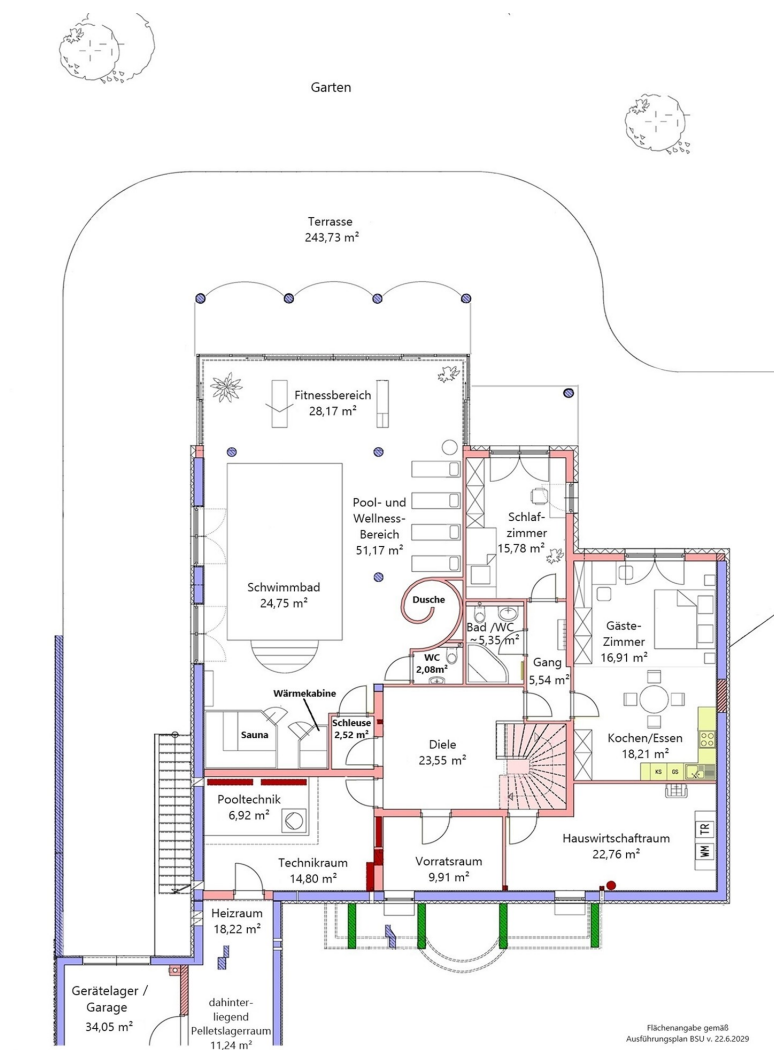
La proprietà



CODICE OGGETTO: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Una prima impressione

Außergewöhnliche Villa am Grünland mit herrlichem Weit- und Bergblick, in Eugendorf

Flächen:

Grundstück 1.704 m² (Baulandwidmung), Villa mit Einliegerwohnung und XL-SPA-Area mit Wohnnutzfläche von ges. 500 m², aufgeteilt wie folgt:

EG: 211 m² Wohnfläche und Terrasse 52,62 m²

UG: 193 m² Wohnnutzfläche und 95 m² Technik-/ Lager- und Vorratsräume

Terrasse im UG 243,73 m² sowie Gartenflächen

Garagegebäude für 3 PKW's mit 62,85 m² sowie Vorplatz 128,24 m²

Hier residieren Sie in herrlicher, naturverbundener und ruhiger Aussichtslage im östlichen Ortsteil von Eugendorf, einem beliebten Vorstadtort der Stadt Salzburg.

Die gediegene Villa präsentiert sich in erhabener Lage, mit wunderbarem Postkartenausblick. Das durchdachte Raumkonzept bietet große helle Räume mit einer Raumhöhe von 2,80 m; sowie die Einliegerwohnung mit 2,60 m Raumhöhe. Der weitläufige, schön angelegte Garten grenzt ans Grünland und begeistert Kinder und Erwachsene gleichermaßen.

Ein Highlight ist die großzügig angelegte SPA-Area mit dem Indoorpool, der vor ca. 5 Jahren stillgelegt wurde und mit einem begehbaren Boden abgedeckt ist. Mit geringem Aufwand kann der Pool rasch wieder in Betrieb gesetzt werden (Kosten ca. € 6.000). Ausgestattet mit Sauna, Wärmekabine, Schneckendusche, Ruhezone, extra Toilette samt Waschbecken und dem geräumigen Fitnessbereich, ist die Wellnessoase das perfekte Refugium für Sport, Entspannung und Erholung. Zudem bieten die großen Glasfronten und Türen, den herrlichen Blick in den Garten, ins Grünland sowie in die Berge. Genießen und Wohlbefinden, abseits des hektischen Alltags für die ideale Work-Life-Balance.

Das Freizeitvergnügen liegt vor der Haustüre; genießen Sie einen Spaziergang an den umliegenden großzügigen Grün- und Waldflächen, relaxen Sie beim Wandern und Radfahren oder lieber beim sportlichen Laufvergnügen im umliegenden Hügelland uvm. Die Restaurants und Gaststätten in Eugendorf sind bekannt für hohe Qualität und Regionale Lebensmittel.

Auf die Vorteile des Stadtlebens müssen Sie nicht verzichten, in ca. 15 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die Stadt Salzburg und beste Infrastruktur finden Sie im nahen Ortszentrum.

Das charmante Wohnensemble erstreckt sich über 2 Etagen und ist mit eleganten Rundbögen repräsentativ in Szene gesetzt.

Die beeindruckende Liegenschaft ist mit einer Umzäunung ausgestattet und von der öffentlichen Zufahrt mit einem elektrischen Tor begrenzt. Blickgeschützt ist der mondäne Vorplatz sowie ein hübscher Gartenanteil samt XL-Garagengebäude, das für 3 PKW's Platz bietet.

Die Objektübernahme ist in der Zeit von 1. bis 30. August 2025 möglich.

CODICE OGGETTO: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Dettagli dei servizi

- Niedrigenergiehaus mit bester Energiebilanz
- 3-fachverglaste Holz-/Alu-Fenster
- Tischlerküche in dezentem Hellgrau, mit hochwertigen Elektrogeräten
- Parkettböden in den Wohnräumen
- helle cremefarbige Großformat-Fliesen in den Dielen
- dezente Badezimmerfliesen in verschiedenen Brauntönen
- hochwertige Sanitärausstattung in den Bädern
- Wäscheabwurf im Masterbad
- Elektrische Panzer-Rollläden an Fenstern und Türen
- Alarmanlage
- Granitplatten auf den Terrassen
- Fußbodenheizung
- Kamin-/Kachelofen im Wohnzimmer
- kontrollierte Be- und Entlüftung
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung und Poolbeheizung
- Bose-Audio-System auch auf den Terrassen
- indirekte Beleuchtung in mehreren Farben
- XL-Wellnessoase mit Indoorpool (dzt. stellgelegt), Sauna, Wärmekabine, Ruhe- u. Fitnessbereich

Im Kaufpreis inkludiert sind alle fix montierten Möbel und Sanitärausstattungen. Lampen und bewegliches Mobiliar können käuflich erworben werden.

Baujahr 2008 - Fertigstellung 2009 Energieausweis: HWB 30 kWh/m²a - fGEE 0,53

Betriebskosten sind verbrauchsabhängig. Dzt. montal. Betriebskosten ca. € 378,- beinhalten:

167,03 - Gemeindeabgaben - Grundsteuer, Wasser, Kanal, Abfallbeseitigung

202,50 - Pellets f-Heizung, (2023-2024 ca. 7,6 t) Pelletsverbrauch pro Jahr zw. 7 - 9 t u. 8,50 - Rauchfangkehrer

Weitere Verbrauchskosten: dzt.: Strom - Jahresgebühr ca. 1.500 - monatl. € 125,-

Gebäudeversicherung dzt. € 2.273 - monatl. € 189,42 sowie Internet, Telefon, Kabelfernsehen odgl.

CODICE OGGETTO: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Tutto sulla posizione

Eugendorf - ein beliebter Vorort nordöstlich der Stadt Salzburg, im leicht hügeligen Alpenvorland. Ein Ort mit Charme und vielen Möglichkeiten, umgeben von Wiesen, Feldern und Natur. Die Vorteile der nahegelegenen Mozartstadt Salzburg, verbunden mit dem ländlichen Flair, bilden hier eine perfekte Kombination.

Die perfekte Infrastruktur im nahen Ortszentrum bietet alles für den täglichen Bedarf: Nahversorger, Bank, Bäcker, Ärzte, Apotheke, uvm. Kindergarten und Grundschulen sind rasch erreichbar.

Viele Freizeitaktivitäten bieten sich im näheren Umfeld der angebotenen Liegenschaft an. Hier einige Beispiele: Spaziergang, Laufen, Radfahren, Reiten, Tennis und Golfen. Schwimmen am nahen Fuschlsee, dieser hat Trinkwasserqualität. Oder lieber eine Bergwanderung auf den Schafberg. Die gemütlichen Gasthäuser, die mit kulinarischen Schmankerl verwöhnen, nicht zu vergessen. Auch das Salzburger Seenland ist gleich ums Eck. Das "Gut Aiderbichl" für Familienausflüge ist genauso erwähnenswert.

Ankommen, durchatmen und Genießen!

Hier erwartet Sie eine herrliche sonnige Lage, angrenzend ans Grünland, umgeben von Wiesen und dem besonderen Weit- und Bergblick, das ein hohes Maß an Lebensqualität bietet.

Erreichbarkeit:

Stadt Salzburg - ca. 10 km - 15 Minuten mit dem Auto

Autobahnanbindung - ca. 7 km ca. 10 Minuten mit dem Auto

Lebensmittelmart in Eugendorf - ca. 5,5 km - 8 Minuten mit dem Auto

Fuschlsee ca. 12,5 km ca. 14 Minuten mit dem Auto zum Naturbadestrand

Wallersee ca. 12 km 15 Minuten mit dem Auto

Volksschule ca. 800 Meter ca. 3 Minuten mit dem Auto oder 10 Minuten fußläufig erreichbar

Kindergarten 4,4 km entfernt ca. 5 Minuten mit dem Auto

Nach Wien fahren Sie mit dem Auto ca. 3 Stunden, nach München ca. 1 Stunde 45 Minuten.

Der Flughafen Salzburg - Salzburg Airport W.A.Mozart - liegt 22,5 km entfernt mit einer Fahrzeit von ca. 23 Minuten mit dem Auto. Distanz und Fahrzeit-Angaben von Google Maps

CODICE OGGETTO: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: salzburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com