Eugendorf – Salzburg

Modernes Reihenhaus in Eugendorf mit Ausbaugenehmigung des Dachbodens

Objektnummer: KK01052025

KAUFPREIS: 595.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 98 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 135 m²

Objektnummer: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

Auf einen Blick

Objektnummer	KK01052025
Wohnfläche	ca. 98 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2013
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	3% plus 20% Mwst
Nutzfläche	ca. 52 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Objektnummer: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

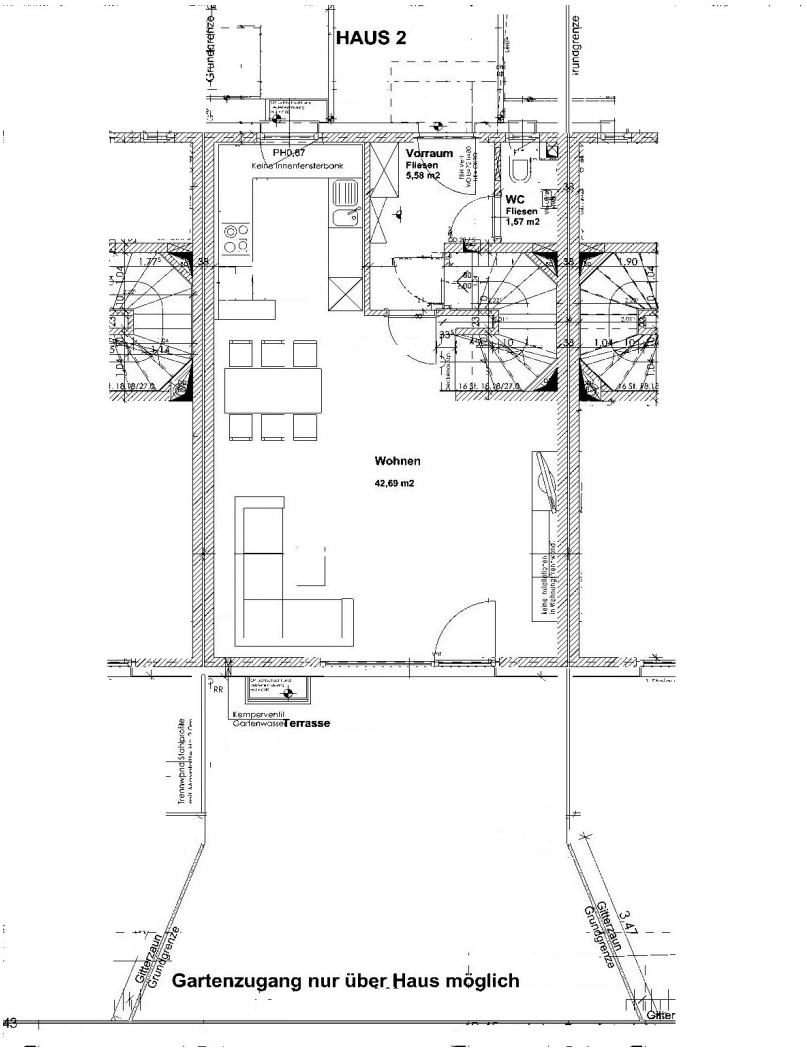
Die Immobilie

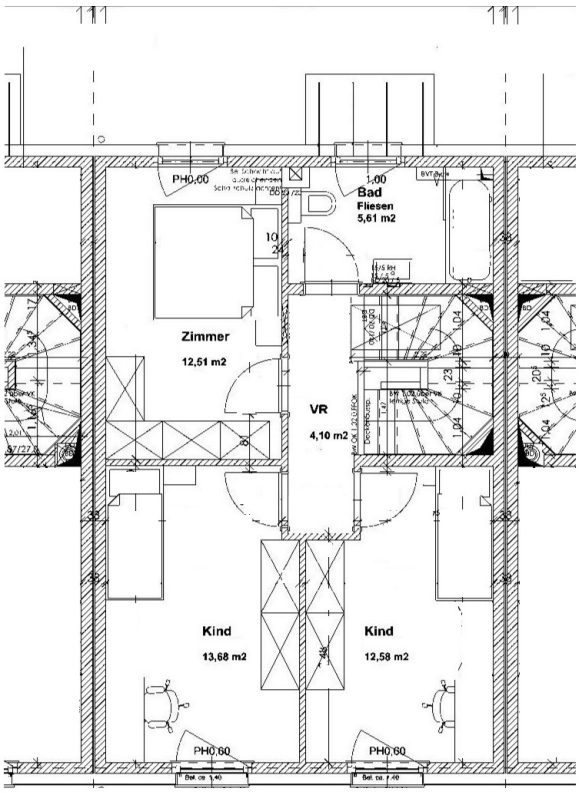
Objektnummer: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

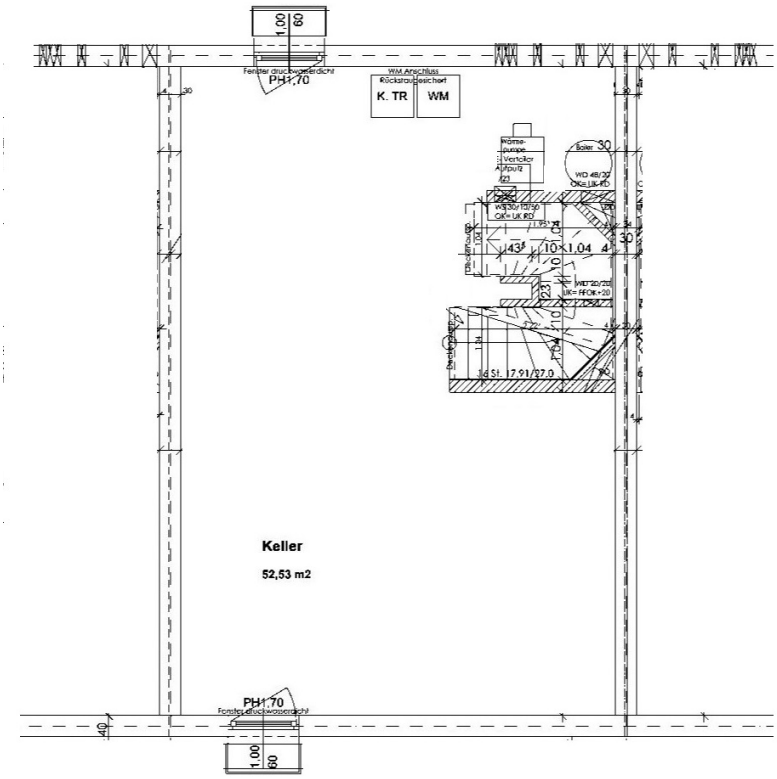
Die Immobilie

Objektnummer: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

Grundrisse




PH0,00
1,00
Bad
Fliesen
5,61 m2
Zimmer
12,51 m2
VR
4,10 m2
Kind
13,68 m2
Kind
12,58 m2
PH0,60
PH0,60



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Sackgasse gelegen, nur rund 20 Minuten von der Stadt Salzburg entfernt, befindet sich dieses moderne Reihenmittelhaus, das mit durchdachter Architektur, hochwertiger Ausstattung und einer hervorragenden Lage überzeugt.
Die Anbindung an die Infrastruktur ist ideal: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar und machen das tägliche Leben angenehm unkompliziert.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet mit drei Schlafzimmern ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Raum und Komfort legen.
Der großzügige Wohn-Essbereich ist offen gestaltet und geht harmonisch in eine moderne Küche über – der perfekte Ort für gemeinsame Stunden und geselliges Beisammensein.

Besonderes Highlight ist die große Terrasse mit etwa 40 Quadratmetern Fläche, die nach Süden ausgerichtet ist und somit den ganzen Tag über viel Sonnenlicht bietet.
Eine hochwertige Markise von Markilux (6 x 5 m) sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten.
Dank des Sichtschutzes genießen Sie hier Privatsphäre und Ruhe.

Das Badezimmer verfügt über eine praktische Duschbadewanne sowie ein Fenster, das für angenehmes Tageslicht sorgt.
Im Keller stehen Ihnen ein großzügiger Hobbyraum sowie ein separater Wirtschaftsraum zur Verfügung – ideal für Hobbys, Hausarbeit oder zusätzlichen Stauraum.

Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Eine effiziente Luftwärmepumpe und eine Photovoltaikanlage gewährleisten nicht nur nachhaltiges Wohnen, sondern sorgen auch für sehr geringe Betriebskosten. Für künftige Erweiterungen bietet sich zudem die bereits genehmigte Ausbaumöglichkeit des Dachbodens ca.45qm) bis zum Jahr 2027 an.
Ein Doppelcarport direkt vor dem Haus rundet das Angebot ab.

Dieses Haus vereint ruhiges Wohnen in naturnaher Lage mit bester Erreichbarkeit zur Stadt und einer modernen, energieeffizienten Ausstattung – ein Zuhause, das in vielerlei Hinsicht überzeugt.

Betriebskosten:
€ 105,- inkl. Gemeindeabgaben (€57,-), Wasser, Kanal, Müll
Betriebskosten sind verbrauchsabhängig.
Energieausweis:
HWB 31, fGEE 0,62

Objektnummer: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

Ausstattung und Details

- Ruhige Lage in einer Sackgasse
- 20 Minuten entfernt von Salzburg Stadt
- perfekte Anbindung an die Infrastruktur
- Reihenmittelhaus
- 3 Schlafzimmer
- Ausbaugenehmigung vom Dachboden (ca 45 qm) bis 2027
- Terrasse mit Markise Markilux (6 x 5m)
- Sichtschutz
- Terrasse 44 qm
- Doppelcarport
- Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- sehr geringe Betriebskosten
- Hobbyraum im Keller
- Beziehbar ab August 2026

Objektnummer: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

Alles zum Standort

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. 3,5 km ca. 6 Minuten mit dem Auto
Lebensmittelmarkt in Eugendorf - ca.2,5 km - 4 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. 2,8 km ca. 6 Minuten mit dem Auto erreichbar
Kindergarten 1 km entfernt ca. 2 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 den Auto. Distanz und Fahrzeit-Angaben von Google Maps

Objektnummer: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg
Tel.: +43 662 - 26 59 75
E-Mail: salzburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com