

Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

# Imposante Villa mit Panoramaausblick - Eugendorf

Objektnummer: MR2024V0701



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 405 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.704 m<sup>2</sup>

Objektnummer: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

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

Objektnummer: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | MR2024V0701 |
| Wohnfläche   | ca. 405 m²  |
| Zimmer       | 6           |
| Schlafzimmer | 4           |
| Badezimmer   | 3           |
| Baujahr      | 2008        |

|                       |                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | Auf Anfrage                                               |
| Provision             | 3 % zuzüglich 20 % Ust.                                   |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 95 m²                                                 |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet          | Baujahr laut Energieausweis | 2008              |
| Energieausweis gültig bis  | 30.07.2034      |                             |                   |
| Befuerung                  | Pelletheizung   |                             |                   |

Objektnummer: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Die Immobilie



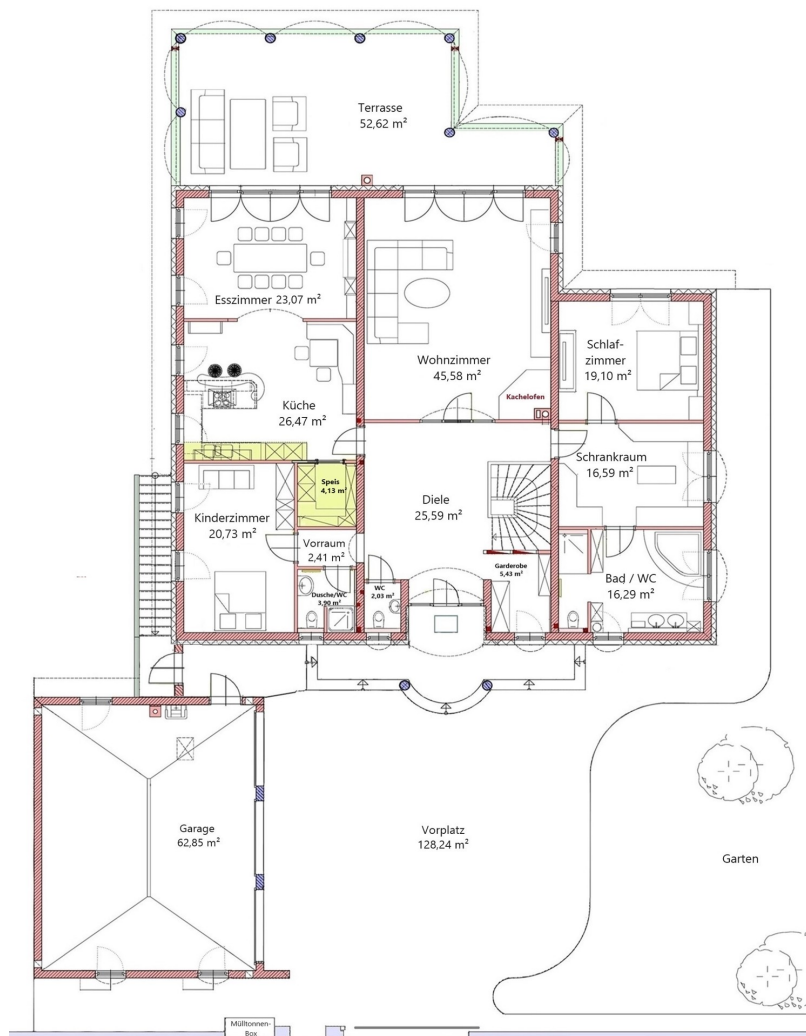
Objektnummer: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

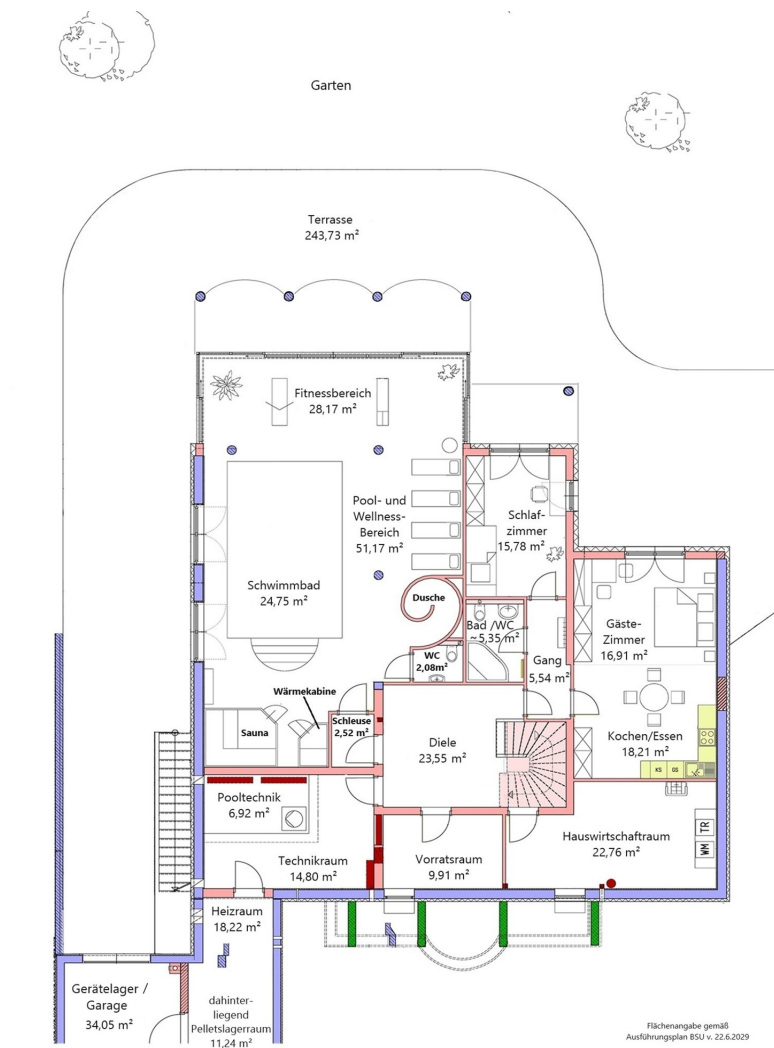
## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Grundrisse





**Objektnummer: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg**

## Ein erster Eindruck

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

Flächen:

Grundstück 1.704 m<sup>2</sup> (Baulandwidmung), Villa mit Einliegerwohnung und XL-SPA-Area mit Wohnnutzfläche von ges. 500 m<sup>2</sup>, aufgeteilt wie folgt:

EG: 211 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Terrasse 52,62 m<sup>2</sup>

UG: 193 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und 95 m<sup>2</sup> Technik-/ Lager- und Vorratsräume

Terrasse im UG 243,73 m<sup>2</sup> sowie Gartenflächen

Garagegebäude für 3 PKW's mit 62,85 m<sup>2</sup> sowie Vorplatz 128,24 m<sup>2</sup>

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 ab ca. August 2025 möglich.

Objektnummer: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Ausstattung und Details

- 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 kann zudem käuflich erworben werden.

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

Betriebskosten sind verbrauchsabhängig. Dzt. montl. 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.

**Objektnummer: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – 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. 7 km ca. 10 Minuten mit dem Auto

Lebensmittelmarkt 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

Objektnummer: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – 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](mailto:salzburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)