

Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Impressive villa with panoramic views - Eugendorf

Property ID: MR2024V0701



PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 405 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.704 m²

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

At a glance

Property ID	MR2024V0701	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 405 m²	Commission	3 % zuzüglich 20 % Ust.
Rooms	6	Condition of property	Like new
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 95 m²
Year of construction	2008	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Pellet		
Energy certificate valid until	30.07.2034	Year of construction according to energy certificate	2008
Power Source	Pellet-Fuelled		

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

The property



Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

The property



Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

The property



Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

The property



Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

The property



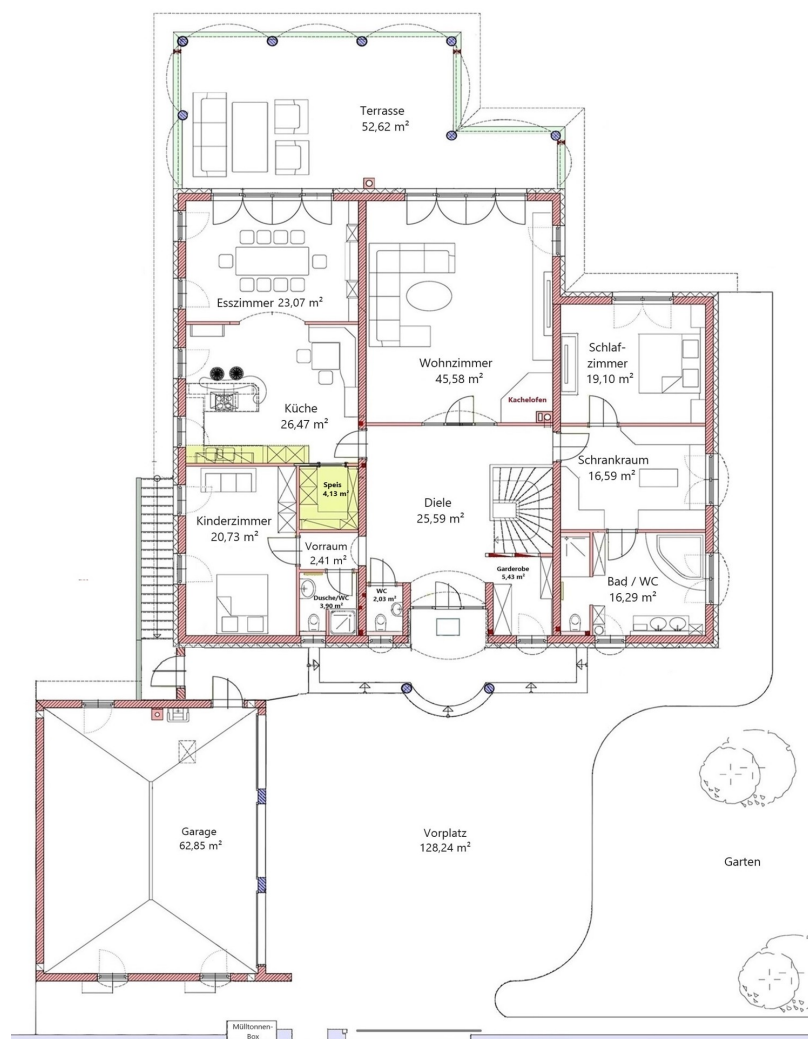
Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

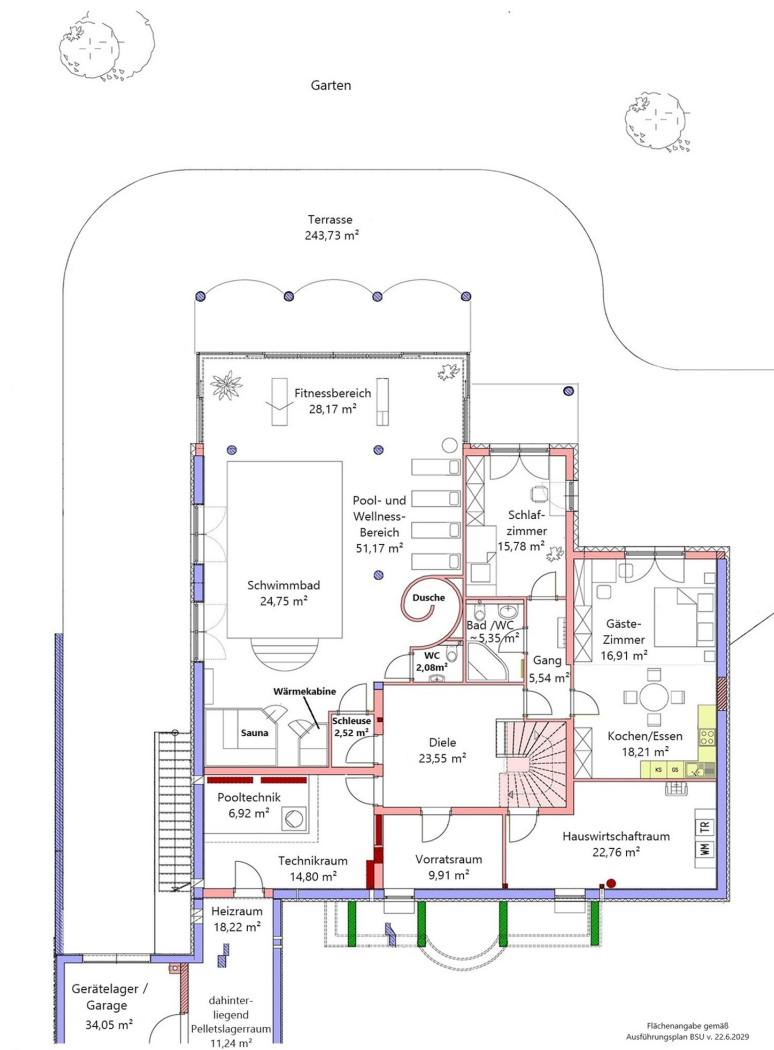
The property



Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

A first impression

Exceptional villa on a greenfield site with magnificent panoramic and mountain views, in Eugendorf. Plot size: 1,704 m² (zoning), villa with a separate apartment and XL spa area with a total living area of 500 m², divided as follows: Ground floor: 211 m² living space and a 52.62 m² terrace; Basement: 193 m² living space and 95 m² utility/storage rooms; Basement terrace: 243.73 m²; Garden area; Garage building for 3 cars with 62.85 m² and a 128.24 m² forecourt. Here you reside in a beautiful, tranquil, and nature-oriented location with stunning views in the eastern part of Eugendorf, a popular suburb of Salzburg. The elegant villa boasts an elevated position with breathtaking, postcard-perfect views. The well-designed layout offers large, bright rooms with a ceiling height of 2.80 m, as well as a separate apartment with a ceiling height of 2.60 m. The spacious, beautifully landscaped garden borders the surrounding countryside and delights children and adults alike. A highlight is the generously sized spa area with its indoor pool, which was decommissioned approximately five years ago and is covered with a walkable floor. The pool can be quickly put back into operation with minimal effort (cost approximately €6,000). Equipped with a sauna, infrared cabin, spiral shower, relaxation area, separate toilet with sink, and a spacious fitness area, this wellness oasis is the perfect retreat for exercise, relaxation, and rejuvenation. Furthermore, the large glass fronts and doors offer magnificent views of the garden, the surrounding countryside, and the mountains. Enjoyment and well-being, away from the hustle and bustle of everyday life, for the ideal work-life balance. Leisure activities are right on your doorstep. Enjoy a stroll through the surrounding expansive green spaces and woodlands, relax with a hike or bike ride, or perhaps you prefer a more athletic run in the nearby hills, and much more. The restaurants and inns in Eugendorf are known for their high quality and regional cuisine. You don't have to forgo the advantages of city life; the city of Salzburg is just a 15-minute drive away, and you'll find excellent infrastructure in the nearby town center. This charming residential complex spans two floors and is elegantly framed with arched windows. The impressive property is enclosed by a fence and separated from the public driveway by an electric gate. The sophisticated front yard and a lovely garden area, complete with an extra-large garage offering space for three cars, provide privacy. The property will be available for occupancy from approximately August 2025.

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Details of amenities

- 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.

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

All about the location

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

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: salzburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com