

Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Impresionante villa con vistas panorámicas - Eugendorf

Número de propiedad: MR2024V0701



PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 405 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.704 m²

Número de propiedad: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

De un vistazo

Número de propiedad	MR2024V0701
Superficie habitable	ca. 405 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	2008

Precio de compra	A petición
Comisión	3 % zuzüglich 20 % Ust.
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 95 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Pellet	Año de construcción según el certificado energético	2008
Certificado energético válido hasta	30.07.2034		
Fuente de energía	Pellets		

Número de propiedad: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

La propiedad



Número de propiedad: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

La propiedad



Número de propiedad: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

La propiedad



Número de propiedad: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

La propiedad



Número de propiedad: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

La propiedad



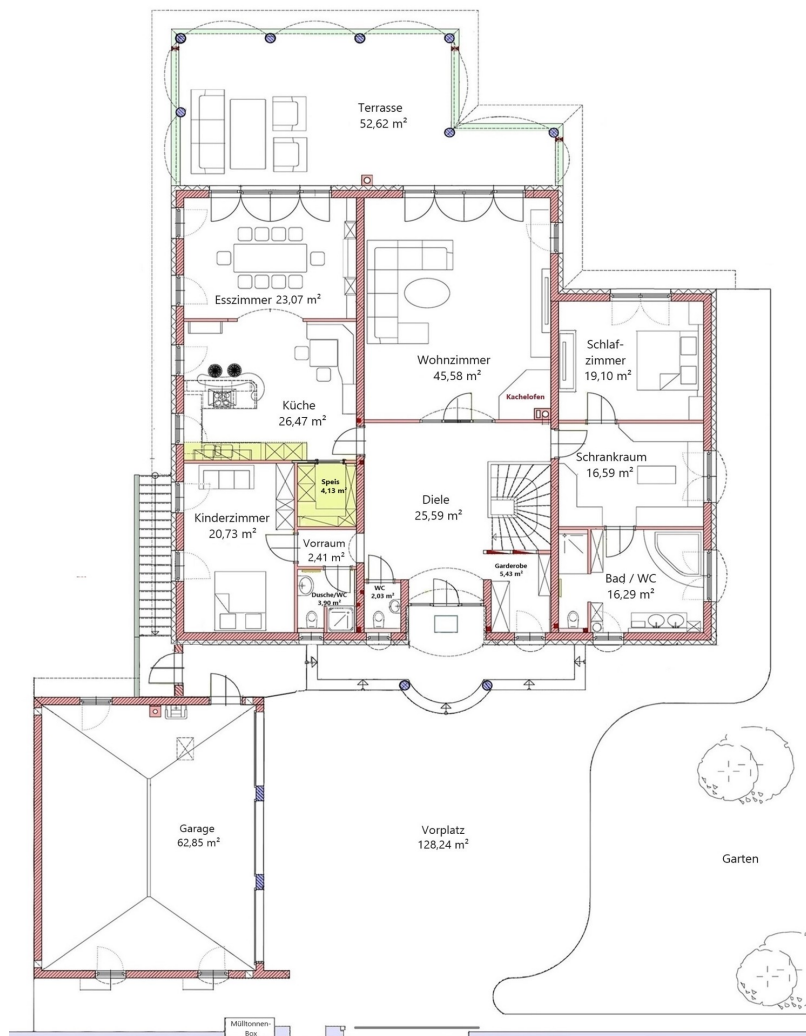
Número de propiedad: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

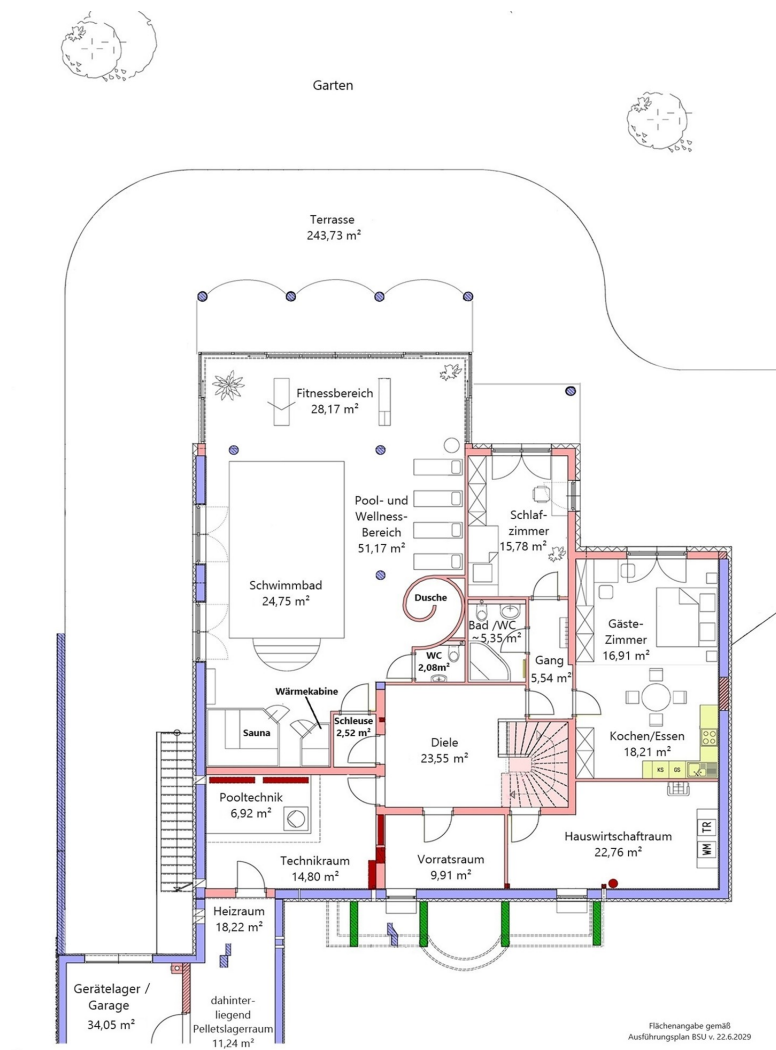
La propiedad



Número de propiedad: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Una primera impresión

Excepcional villa en una parcela verde con magníficas vistas panorámicas y a la montaña, en Eugendorf. Superficie de la parcela: 1704 m² (zonificación). Villa con apartamento independiente y zona de spa extragrande, con una superficie habitable total de 500 m², distribuida de la siguiente manera: Planta baja: 211 m² de superficie habitable y terraza de 52,62 m²; Planta sótano: 193 m² de superficie habitable y 95 m² de trasteros/lavaderos; Terraza sótano: 243,73 m²; Zona ajardinada; Garaje para 3 coches de 62,85 m² y patio delantero de 128,24 m². Aquí reside en una ubicación preciosa, tranquila y natural con impresionantes vistas al este de Eugendorf, un popular barrio residencial de Salzburgo. La elegante villa se encuentra en una posición elevada con impresionantes vistas de postal. La cuidada distribución ofrece habitaciones amplias y luminosas con una altura de techo de 2,80 m, así como un apartamento independiente con una altura de techo de 2,60 m. El espacioso y hermoso jardín, que bordea el campo circundante, deleita tanto a niños como a adultos. Destaca la amplia zona de spa con piscina cubierta, desmantelada hace aproximadamente cinco años y con suelo transitable. La piscina se puede volver a poner en funcionamiento rápidamente con un mínimo esfuerzo (coste aproximado de 6.000 €). Equipado con sauna, cabina de infrarrojos, ducha de caracol, zona de relax, aseo independiente con lavabo y una amplia zona de fitness, este oasis de bienestar es el refugio perfecto para hacer ejercicio, relajarse y rejuvenecer. Además, las amplias fachadas y puertas acristaladas ofrecen magníficas vistas al jardín, al campo circundante y a las montañas. Disfrute y bienestar, lejos del ajetreo de la vida diaria, para un equilibrio ideal entre trabajo y vida personal. El ocio está a un paso. Disfrute de un paseo por los amplios espacios verdes y bosques circundantes, relájese con una caminata o un paseo en bicicleta, o quizás prefiera una carrera más deportiva en las colinas cercanas, y mucho más. Los restaurantes y posadas de Eugendorf son conocidos por su alta calidad y gastronomía regional. No tiene que renunciar a las ventajas de la vida urbana; la ciudad de Salzburgo está a solo 15 minutos en coche y encontrará una excelente infraestructura en el cercano centro. Este encantador complejo residencial de dos plantas está elegantemente enmarcado por ventanas arqueadas. La impresionante propiedad está vallada y separada de la entrada pública por un portón eléctrico. El sofisticado patio delantero y una encantadora zona ajardinada, con un amplio garaje con espacio para tres coches, ofrecen privacidad. La propiedad estará disponible para ocupación a partir de agosto de 2025 aproximadamente.

Número de propiedad: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Detalles de los servicios

- 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.

Número de propiedad: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: salzburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com