

Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Villa impressionnante avec vue panoramique - Eugendorf

**CODE DU BIEN: MR2024V0701**



**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 405 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.704 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	MR2024V0701	Prix d'achat	Sur demande
Surface habitable	ca. 405 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	3 % zuzüglich 20 % Ust.
Pièces	6	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 95 m <sup>2</sup>
Année de construction	2008	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Granulé		
Certification énergétique valable jusqu'au	30.07.2034	Année de construction selon le certificat énergétique	2008
Source d'alimentation	Pellet		

CODE DU BIEN: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## La propriété



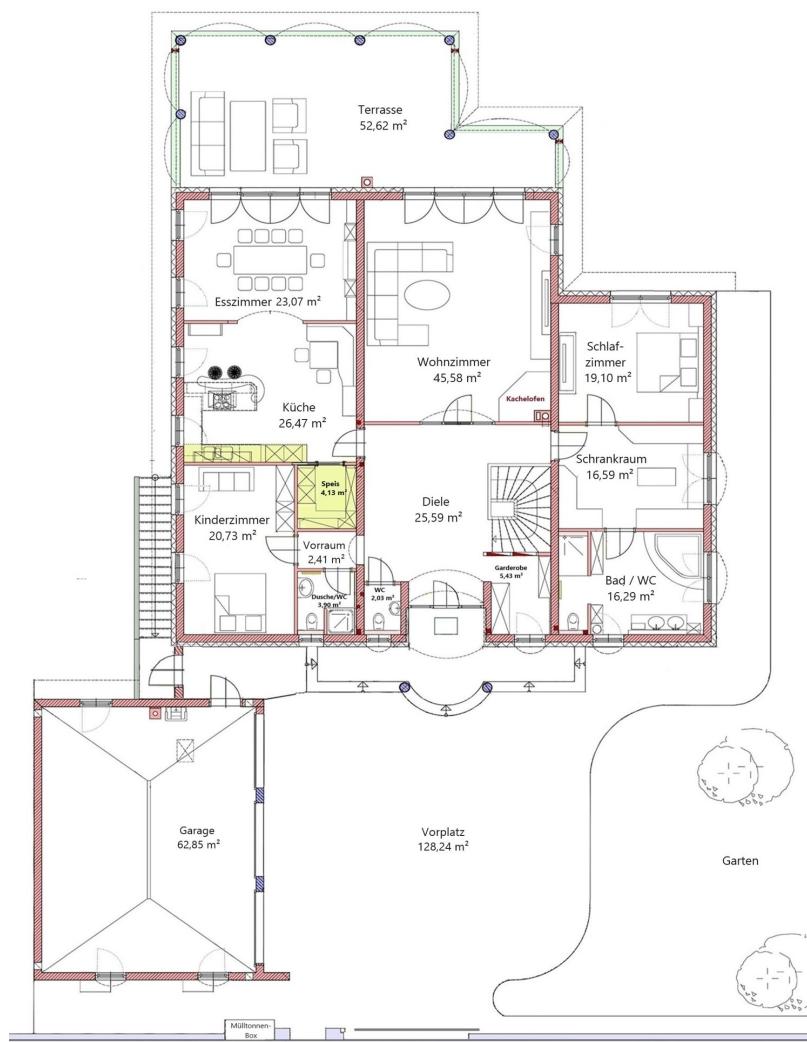
**CODE DU BIEN: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg**

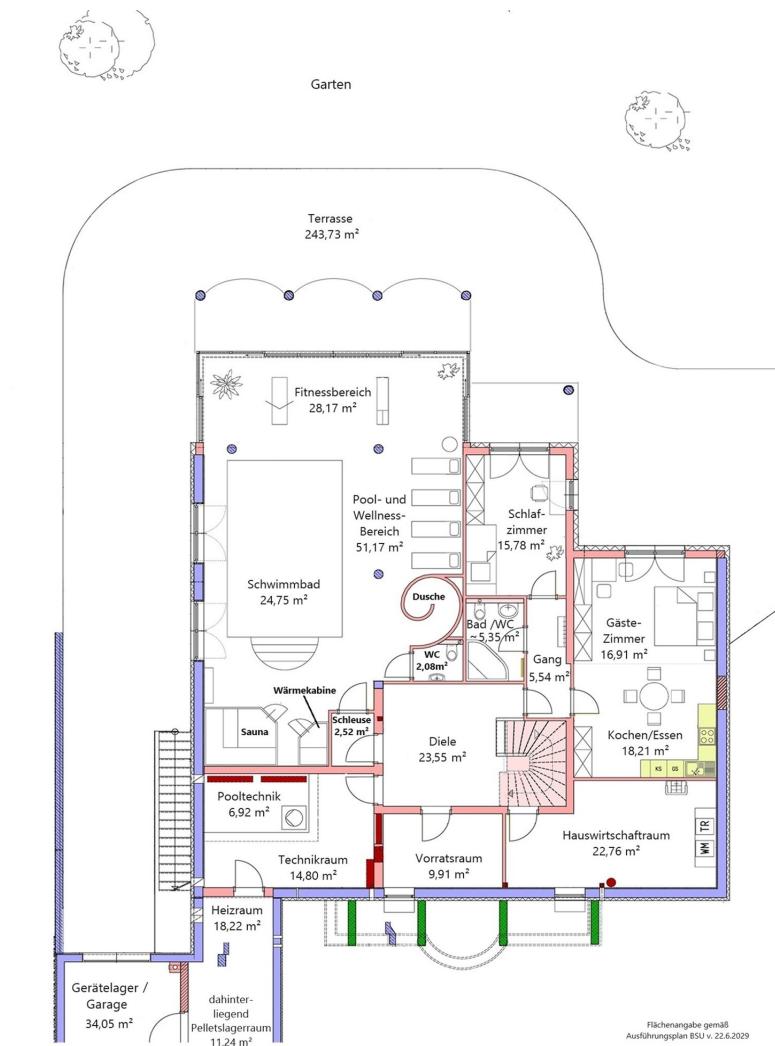
## La propriété



CODE DU BIEN: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg**

## Une première impression

Magnifique villa sur un terrain non bâti offrant une vue panoramique imprenable sur les montagnes, à Eugendorf. Superficie du terrain : 1 704 m<sup>2</sup> (zonage). La villa comprend un appartement indépendant et un vaste espace spa, pour une surface habitable totale de 500 m<sup>2</sup>, répartie comme suit : Rez-de-chaussée : 211 m<sup>2</sup> habitables et une terrasse de 52,62 m<sup>2</sup> ; Sous-sol : 193 m<sup>2</sup> habitables et 95 m<sup>2</sup> de buanderie/rangements ; Terrasse du sous-sol : 243,73 m<sup>2</sup> ; Jardin ; Garage pour 3 voitures de 62,85 m<sup>2</sup> avec une cour de 128,24 m<sup>2</sup>. Vivez dans un cadre paisible et verdoyant, au cœur de la partie est d'Eugendorf, une banlieue prisée de Salzbourg. Cette élégante villa bénéficie d'une position dominante offrant une vue à couper le souffle, digne d'une carte postale. L'agencement bien pensé propose de grandes pièces lumineuses avec une hauteur sous plafond de 2,80 m, ainsi qu'un appartement indépendant avec une hauteur sous plafond de 2,60 m. Le vaste jardin paysager, bordant la campagne environnante, fait le bonheur des petits et des grands. L'espace spa, aux dimensions généreuses, avec sa piscine intérieure, est un atout majeur. Désaffectée depuis environ cinq ans, elle est désormais dotée d'un fond praticable. Sa remise en service est rapide et peu coûteuse (environ 6 000 €). Équipée d'un sauna, d'une cabine infrarouge, d'une douche à jets, d'un espace détente, de toilettes séparées avec lavabo et d'une spacieuse salle de fitness, cette oasis de bien-être est le refuge idéal pour se dépenser, se détendre et se ressourcer. De plus, les grandes baies vitrées offrent une vue imprenable sur le jardin, la campagne environnante et les montagnes. Un havre de paix et de bien-être, loin du tumulte du quotidien, pour un équilibre parfait entre vie professionnelle et vie personnelle. Les loisirs sont à portée de main. Profitez d'une promenade dans les vastes espaces verts et les bois environnants, détendez-vous lors d'une randonnée à pied ou à vélo, ou optez pour un jogging plus sportif dans les collines voisines, et bien plus encore. Les restaurants et auberges d'Eugendorf sont réputés pour leur cuisine régionale de grande qualité. Vous n'aurez pas à renoncer aux avantages de la vie citadine : Salzbourg est à seulement 15 minutes en voiture et vous trouverez d'excellentes infrastructures dans le centre-ville tout proche. Ce charmant ensemble résidentiel s'étend sur deux étages et est élégamment orné de fenêtres cintrées. L'impressionnante propriété est entièrement clôturée et séparée de l'allée publique par un portail électrique. Un jardin raffiné et un agréable espace extérieur, agrémenté d'un garage extra-large pouvant accueillir trois voitures, garantissent une parfaite intimité. La propriété sera disponible à partir d'août 2025 environ.

**CODE DU BIEN: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg**

## Détails des commodités

- Niedrigenergiehaus mit bester Energiebilanz
- 3-fachverglaste Holz-/Alu-Fenster
- Tischlerküche in dezentem Hellgrau, mit hochwertigen Elektrogeräten
- Parketböden 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/m<sup>2</sup>a - fGEE 0,53

Betriebskosten sind verbrauchsabhängig. Dzt. monatl. 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.

**CODE DU BIEN: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg**

## Tout sur l'emplacement

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 den Auto. Distanz und Fahrzeit-Angaben von Google Maps

**CODE DU BIEN: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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