

Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

# Lenyugözo villa panorámás kilátással - Eugendorf

VP azonosító: MR2024V0701



VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 405 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.704 m<sup>2</sup>

VP azonosító: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | MR2024V0701            |
| Hasznos lakótér | ca. 405 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 6                      |
| Hálósobák       | 4                      |
| Fürdoszobák     | 3                      |
| Építés éve      | 2008                   |

|                      |                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | Érdeklődésre                                                       |
| Jutalék              | 3 % zuzüglich 20 % Ust.                                            |
| Az ingatlan állapota | Újszeru                                                            |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                            |
| Hasznos terület      | ca. 95 m <sup>2</sup>                                              |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Beépített konyha |

VP azonosító: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |                          |                                          |                     |
|----------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|---------------------|
| Futési rendszer                              | Padlófűtés               | Energiatanúsítvány                       | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás                                | Pellet                   | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2008                |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 30.07.2034               |                                          |                     |
| Energiaforrás                                | Vegyes tüzelésű (pellet) |                                          |                     |



VP azonosító: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Az ingatlan





VP azonosító: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Az ingatlan





VP azonosító: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Az ingatlan



VP azonosító: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

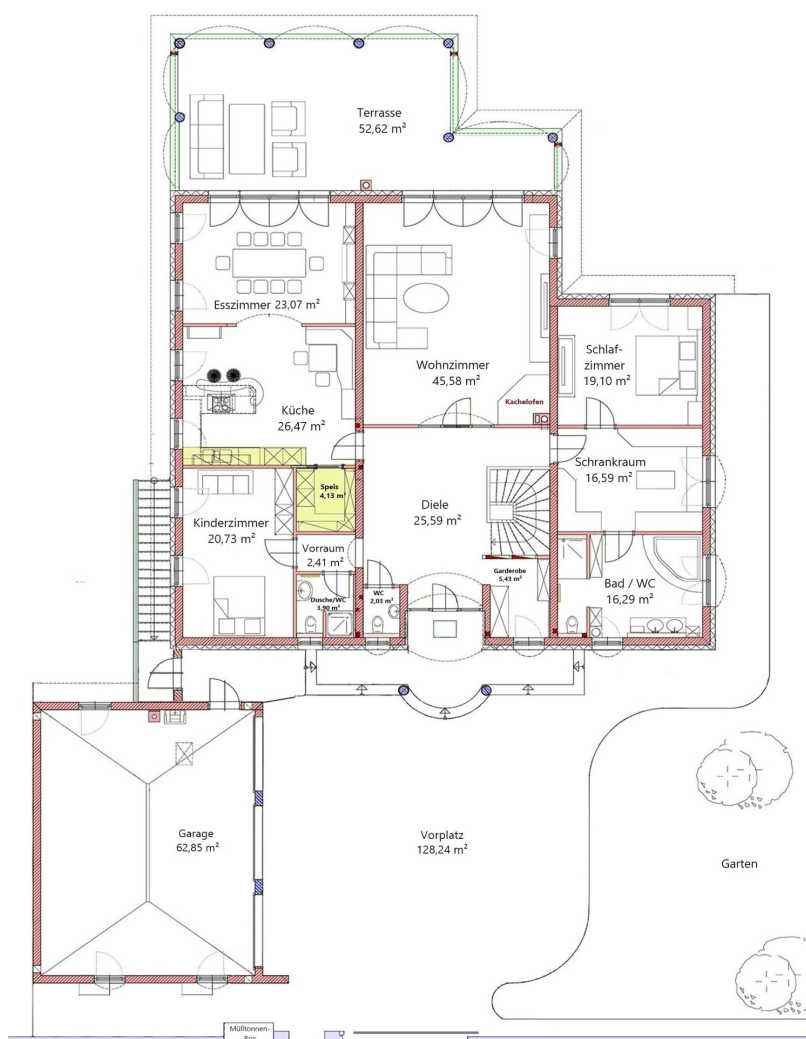
## Az ingatlan

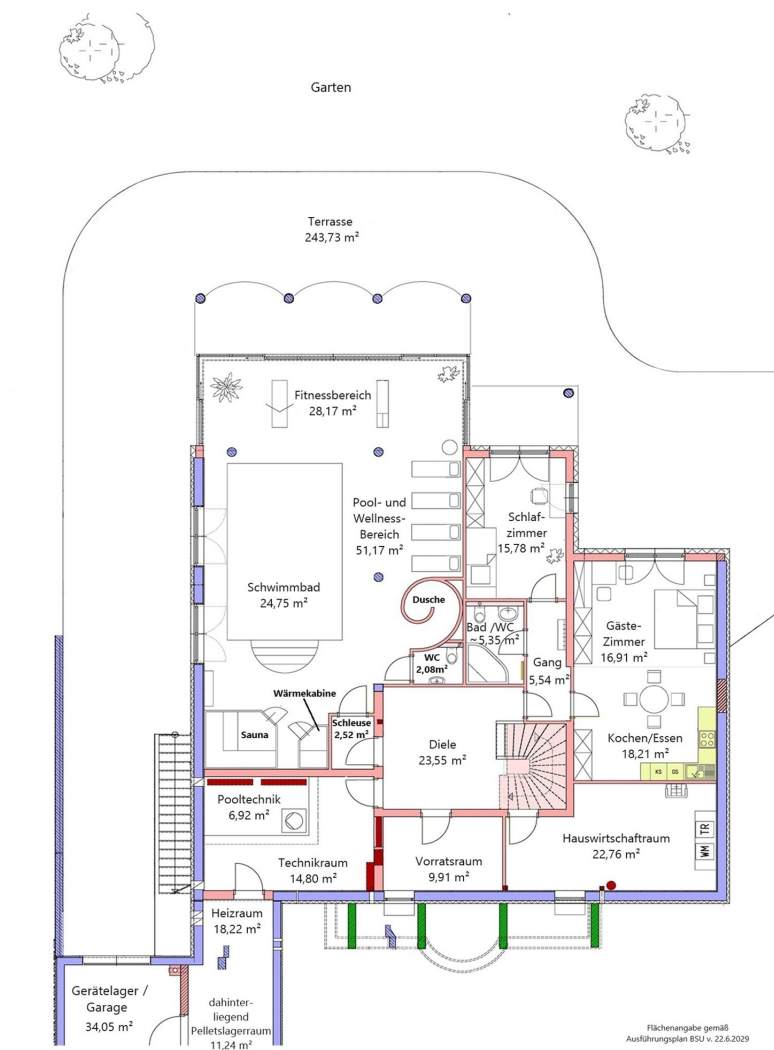




VP azonosító: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Az első benyomás

Kivételes villa zöldmezös telken, csodálatos panorámával és hegyi kilátással, Eugendorfban. Telekméret: 1704 m<sup>2</sup> (övezeti besorolás), villa különálló apartmannal és XL méretű wellness-részleggel, összesen 500 m<sup>2</sup> lakóterülettel, a következőképpen felosztva: Földszint: 211 m<sup>2</sup> lakótér és 52,62 m<sup>2</sup> terasz; Alagsor: 193 m<sup>2</sup> lakótér és 95 m<sup>2</sup> háztartási/tároló helyiségek; Alagsor terasz: 243,73 m<sup>2</sup>; Kert: 62,85 m<sup>2</sup>-es garázsépület 3 autó számára és 128,24 m<sup>2</sup>-es elotér. Itt egy gyönyörű, nyugodt és természetközeli helyen lakik, lenyűgöző kilátással Eugendorf keleti részén, Salzburg népszerű külvárosában. Az elegáns villa magaslati fekvéssel, lélegzetelállító, képeslapra illo kilátással büszkélkedhet. A jól megtervezett elrendezés tágas, világos szobákat kínál 2,80 m belmagassággal, valamint egy különálló apartmant 2,60 m belmagassággal. A tágas, gyönyörűen parkosított kert a környező vidékkel határos, és egyaránt örömet okoz a gyerekeknek és a felnőtteknek. Kiemelkedő látványosság a nagyméretű wellness-részleg fedett medencéjével, amelyet körülbelül öt éve vontak le, és járható padlóval rendelkezik. A medence minimális erőfeszítéssel, gyorsan újra üzembe helyezhető (kb. 6000 euróba kerül). Szaunával, infrakabinnal, spirálzuhannyal, relaxációs területtel, külön mosdóval ellátott WC-vel és tágas fitneszteremmel felszerelt wellness oázis, amely tökéletes menedék a testmozgáshoz, a pihenéshez és a feltöltődéshez. Ezenkívül a nagy üveghomlokzatok és ajtók csodálatos kilátást nyújtanak a kertre, a környező vidékre és a hegyekre. Élvezet és jólét, távol a mindennapi élet nyüzsgésétől, az ideális munka-magánélet egyensúlyáért. A szabadidős tevékenységek közvetlenül az ajtó előtt vannak. Sétáljon a környező hatalmas zöld területeken és erdőkben, pihenjen egy túrával vagy kerékpártúrával, vagy talán inkább egy sportosabb futást szeretne a közeli dombokon, és még sok mást. Eugendorf éttermei és fogadói kiváló minőségűekről és regionális konyhajukról ismertek. Nem kell lemondania a városi élet előnyeiről sem; Salzburg városa mindössze 15 perces autótútra található, a közeli városközpontban pedig kiváló infrastruktúrát talál. Ez a bájos lakókomplexum kétszintes, és elegánsan boltíves ablakokkal van keretezve. A lenyűgöző ingatlant kerítés veszi körül, és elektromos kapu választja el a nyilvános kocsifelhajtótól. Az igényes elokert és a szép kertrész, valamint egy extra nagy, három autó számára helyet kínáló garázs biztosítja a magánéletet. Az ingatlan körülbelül 2025 augusztusától költözhető be.

VP azonosító: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Részletes felszereltség

- 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. montal. 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.

**VP azonosító: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg**

## Minden a helyszínról

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

Lebensmittelmart 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

VP azonosító: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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