

Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Lenyugözo villa panorámás kilátással - Eugendorf

VP azonosító: MR2024V0701



VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 405 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.704 m²

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 ²
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2008

Vételár	Érdekklódésre
Jutalék	3 % zuzüglich 20 % Ust.
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 95 m ²
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



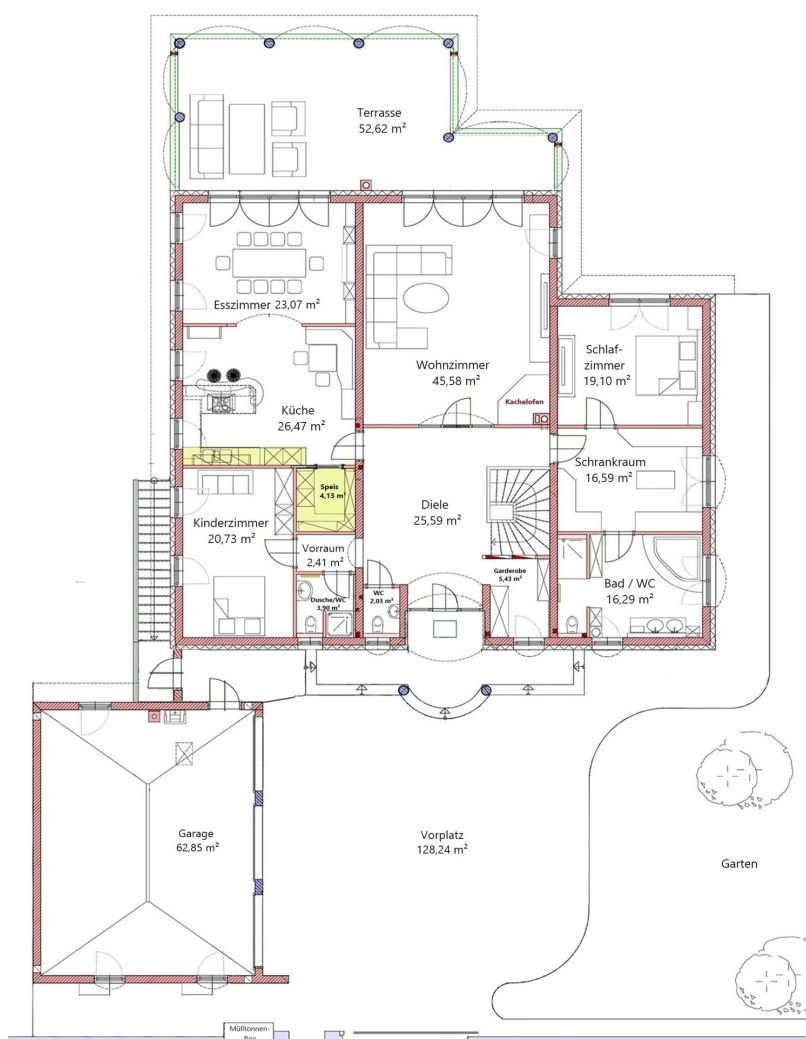
VP azonosító: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

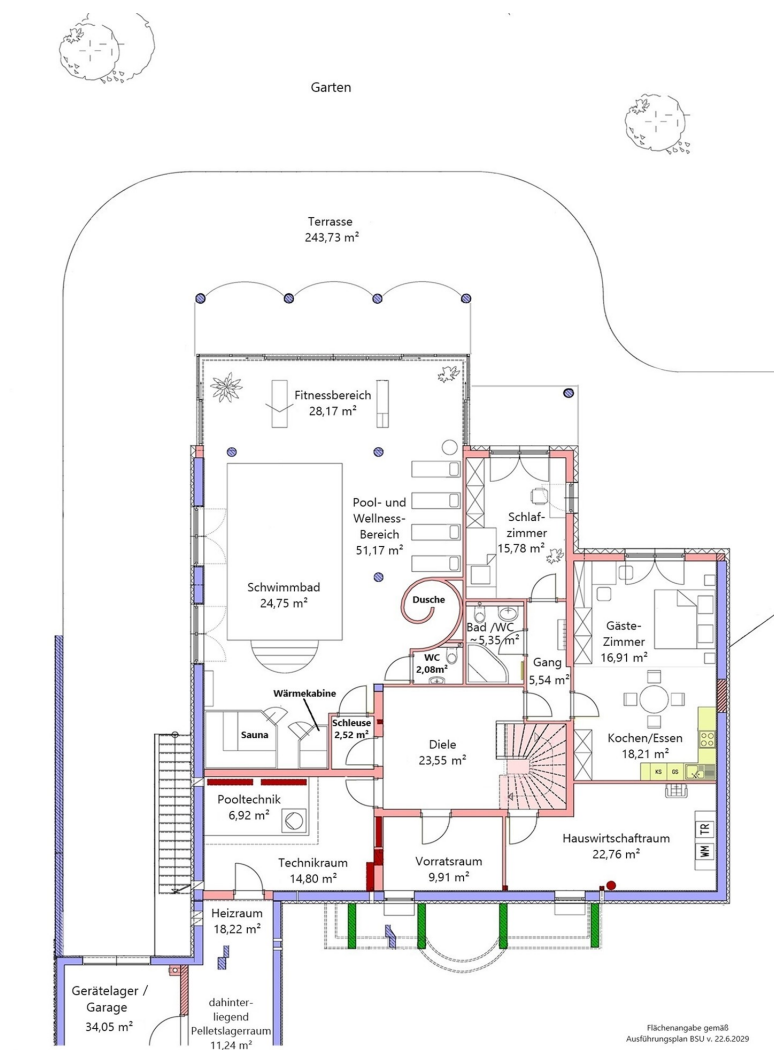
Az ingatlan



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 m² (övezeti besorolás), villa különálló apartmannal és XL méretű wellness-részleggel, összesen 500 m² lakóterülettel, a következőképpen felosztva: Földszint: 211 m² lakótér és 52,62 m² terasz; Alagsor: 193 m² lakótér és 95 m² háztartási/tároló helyiségek; Alagsor terasz: 243,73 m²; Kert; 62,85 m²-es garázsépület 3 autó számára és 128,24 m²-es elotér. Itt egy gyönyörű, nyugodt és természetközeli helyen lakik, lenyugózó 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 felnotteknek. Kiemelkedő látványosság a nagyméretű wellnessrészleg 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 előnyeire sem; Salzburg városa mindössze 15 perces autótúra található, a közeli városközpontban pedig kiváló infrastruktúrát talál. Ez a bájos lakókomplexum kétszintes, és elegánsan boltíves ablakokkal van keretezve. A lenyugózó 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. 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.

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

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

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com