

Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Imponente villa con vista panoramica - Eugendorf

Codice oggetto: MR2024V0701



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 405 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.704 m²

Codice oggetto: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	MR2024V0701
Superficie netta	ca. 405 m²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2008

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Compenso di mediazione	3 % zuzüglich 20 % Ust.
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 95 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008
Certificazione energetica valido fino a	30.07.2034		
Fonte di alimentazione	Pellet		

Codice oggetto: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

La proprietà



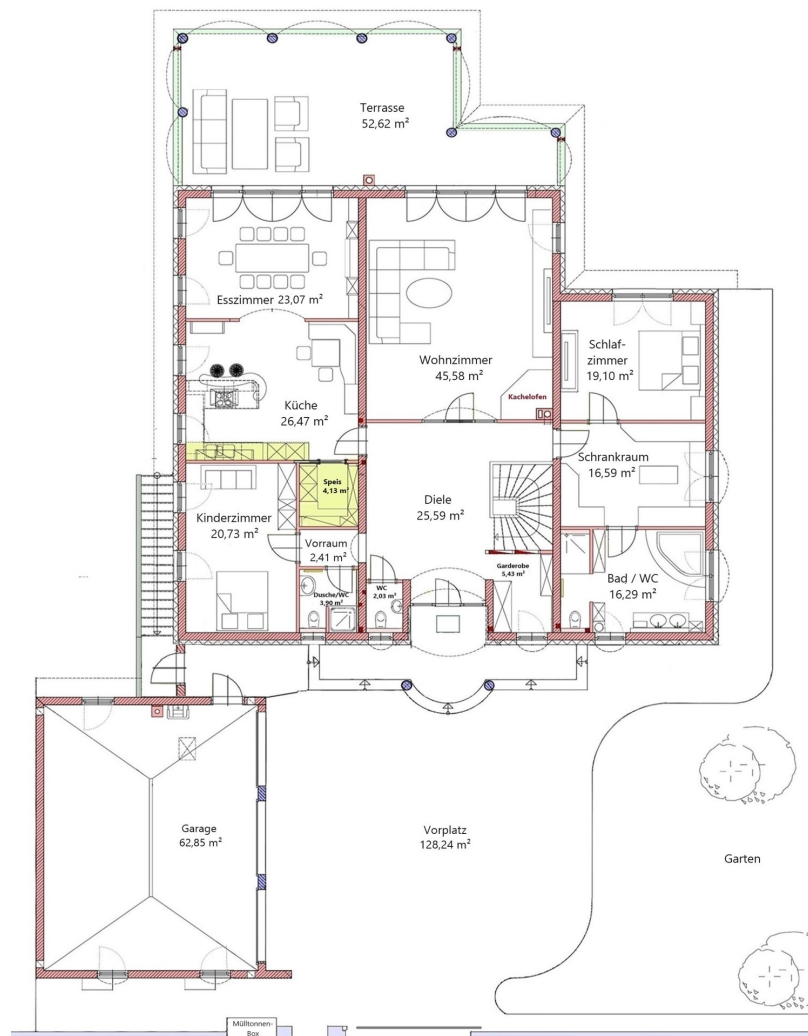
Codice oggetto: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

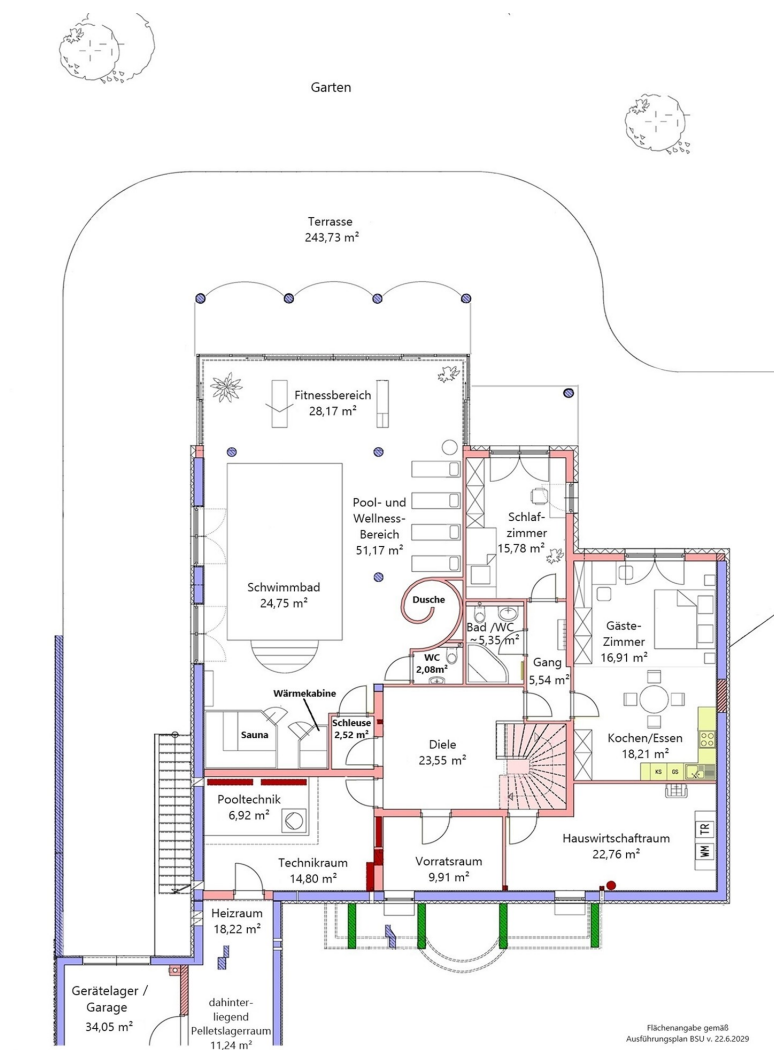
La proprietà



Codice oggetto: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Una prima impressione

Villa eccezionale su un terreno verde con magnifica vista panoramica e sulle montagne, a Eugendorf. Superficie del terreno: 1.704 m² (zonizzazione), villa con appartamento separato e zona benessere XL con una superficie abitabile totale di 500 m², suddivisa come segue: Piano terra: 211 m² di superficie abitabile e 52,62 m² di terrazza; Seminterrato: 193 m² di superficie abitabile e 95 m² di locali tecnici/ripostigli; Terrazza seminterrata: 243,73 m²; Area giardino; Garage per 3 auto di 62,85 m² e piazzale antistante di 128,24 m². Qui soggiognerete in una splendida posizione, tranquilla e immersa nella natura, con vista mozzafiato nella parte orientale di Eugendorf, un popolare sobborgo di Salisburgo. L'elegante villa vanta una posizione elevata con viste mozzafiato da cartolina. La planimetria ben progettata offre stanze ampie e luminose con un'altezza del soffitto di 2,80 m, nonché un appartamento separato con un'altezza del soffitto di 2,60 m. L'ampio giardino, splendidamente curato, confina con la campagna circostante e delizia sia i bambini che gli adulti. Un punto forte è l'ampia area benessere con la sua piscina coperta, dismessa circa cinque anni fa e coperta da un pavimento calpestabile. La piscina può essere rapidamente rimessa in funzione con il minimo sforzo (costo circa 6.000 €). Dotata di sauna, cabina a infrarossi, doccia a chiocciola, area relax, WC separato con lavandino e un'ampia area fitness, questa oasi di benessere è il rifugio perfetto per l'esercizio fisico, il relax e il ringiovanimento. Inoltre, le ampie vetrate e le porte offrono una magnifica vista sul giardino, sulla campagna circostante e sulle montagne. Piacere e benessere, lontano dal trambusto della vita quotidiana, per un ideale equilibrio tra lavoro e vita privata. Le attività per il tempo libero sono proprio a portata di mano. Godetevi una passeggiata negli ampi spazi verdi e nei boschi circostanti, rilassatevi con un'escursione a piedi o in bicicletta, o forse preferite una corsa più sportiva sulle colline vicine, e molto altro ancora. I ristoranti e le locande di Eugendorf sono noti per la loro cucina regionale e di alta qualità. Non dovete rinunciare ai vantaggi della vita cittadina: la città di Salisburgo è a soli 15 minuti di auto e troverete eccellenti infrastrutture nel vicino centro città. Questo affascinante complesso residenziale si sviluppa su due piani ed è elegantemente incorniciato da finestre ad arco. L'imponente proprietà è recintata e separata dal vialetto pubblico da un cancello elettrico. Il raffinato cortile anteriore e una graziosa area verde, completa di un garage extra-large che può ospitare tre auto, garantiscono la privacy. La proprietà sarà disponibile da agosto 2025 circa.

Codice oggetto: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Dettagli dei servizi

- 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.

Codice oggetto: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: salzburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com