

Eugendorf – Salzburg

Modernes Reihenhaus in Eugendorf mit Ausbaugenehmigung des Dachbodens

Codice oggetto: KK01052025



PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 135 m²

Codice oggetto: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

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

Codice oggetto: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	KK01052025
Superficie netta	ca. 98 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	3% plus 20% Mwst
Stato dell'immobile	Come nuovo
Superficie lorda	ca. 52 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

La proprietà



Codice oggetto: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

La proprietà



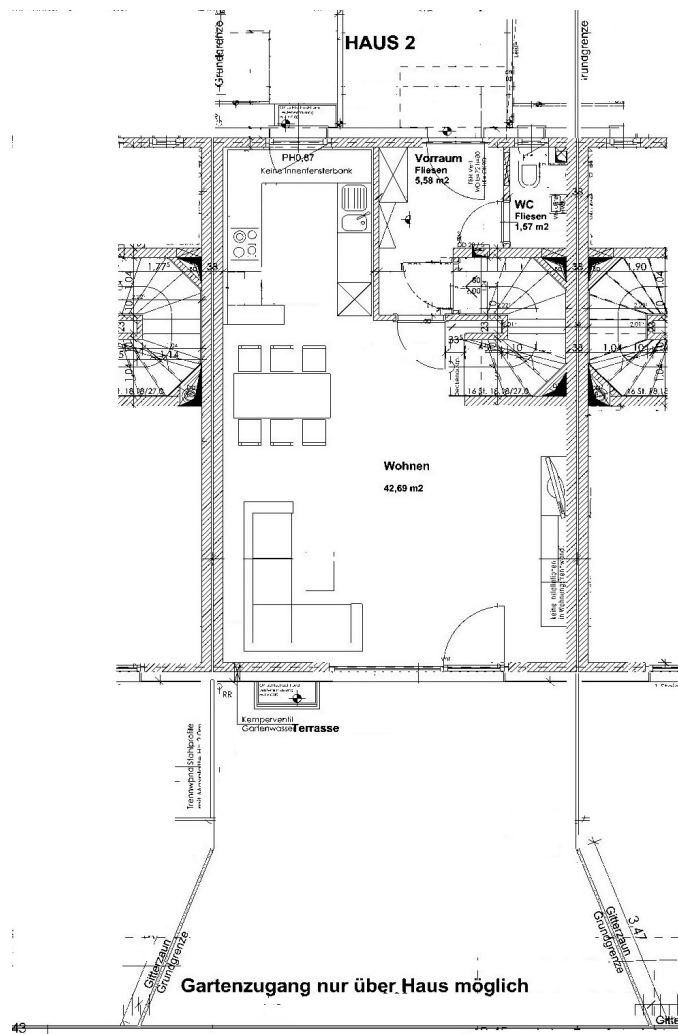
Codice oggetto: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

La proprietà

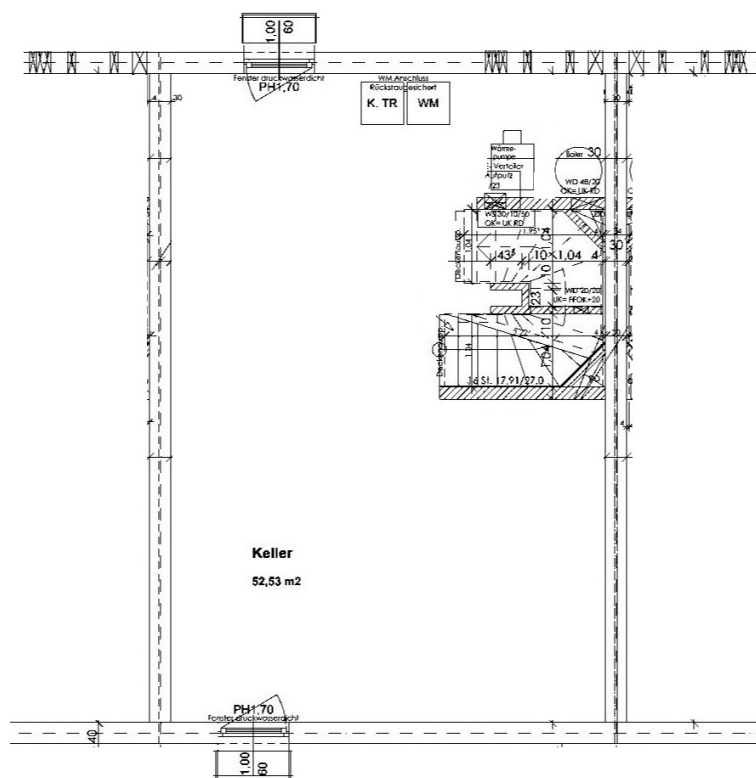


Codice oggetto: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

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: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

Una prima impressione

In einer ruhigen Sackgasse gelegen, nur rund 20 Minuten von der Stadt Salzburg entfernt, befindet sich dieses moderne Reihemittelhaus, das mit durchdachter Architektur, hochwertiger Ausstattung und einer hervorragenden Lage überzeugt. Die Anbindung an die Infrastruktur ist ideal: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar und machen das tägliche Leben angenehm unkompliziert.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet mit drei Schlafzimmern ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Raum und Komfort legen. Der großzügige Wohn-Essbereich ist offen gestaltet und geht harmonisch in eine moderne Küche über – der perfekte Ort für gemeinsame Stunden und geselliges Beisammensein.

Besonderes Highlight ist die große Terrasse mit etwa 40 Quadratmetern Fläche, die nach Süden ausgerichtet ist und somit den ganzen Tag über viel Sonnenlicht bietet. Eine hochwertige Markise von Markilux (6 x 5 m) sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten. Dank des Sichtschutzes genießen Sie hier Privatsphäre und Ruhe.

Das Badezimmer verfügt über eine praktische Duschbadewanne sowie ein Fenster, das für angenehmes Tageslicht sorgt. Im Keller stehen Ihnen ein großzügiger Hobbyraum sowie ein separater Wirtschaftsraum zur Verfügung – ideal für Hobbys, Hausarbeit oder zusätzlichen Stauraum.

Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Eine effiziente Luftwärmepumpe und eine Photovoltaikanlage gewährleisten nicht nur nachhaltiges Wohnen, sondern sorgen auch für sehr geringe Betriebskosten. Für künftige Erweiterungen bietet sich zudem die bereits genehmigte Ausbaumöglichkeit des Dachbodens (ca. 45qm) bis zum Jahr 2027 an. Ein Doppelcarport direkt vor dem Haus rundet das Angebot ab.

Dieses Haus vereint ruhiges Wohnen in naturnaher Lage mit bester Erreichbarkeit zur Stadt und einer modernen, energieeffizienten Ausstattung – ein Zuhause, das in vielerlei Hinsicht überzeugt.

Betriebskosten:

€ 105,- inkl. Gemeindeabgaben (€57,-), Wasser, Kanal, Müll

Betriebskosten sind verbrauchsabhängig.

Energieausweis:

HWB 31, fGEE 0,62

Codice oggetto: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

Dettagli dei servizi

- Ruhige Lage in einer Sackgasse
- 20 Minuten entfernt von Salzburg Stadt
- perfekte Anbindung an die Infrastruktur
- Reihemittelhaus
- 3 Schlafzimmer
- Ausbaugenehmigung vom Dachboden (ca 45 qm) bis 2027
- Terrasse mit Markise Markilux (6 x 5m)
- Sichtschutz
- Terrasse 44 qm
- Doppelcarport
- Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- sehr geringe Betriebskosten
- Hobbyraum im Keller
- Beziehbar ab August 2026

Codice oggetto: KK01052025 - 5301 Eugendorf – 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. 3,5 km ca. 6 Minuten mit dem Auto

Lebensmittelmarkt in Eugendorf - ca. 2,5 km - 4 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. 2,8 km ca. 6 Minuten mit dem Auto erreichbar

Kindergarten 1 km entfernt ca. 2 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

Codice oggetto: KK01052025 - 5301 Eugendorf – 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