

Eugendorf – Salzburg

Modernes Reihenhaus in Eugendorf mit Ausbaugenehmigung des Dachbodens

CODE DU BIEN: KK01052025



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 98 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 135 m²

CODE DU BIEN: KK01052025 - 5301 Eugendorf – 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: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	KK01052025
Surface habitable	ca. 98 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2013
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	595.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	3% plus 20% Mwst
État de la propriété	Excellent Etat
Surface de plancher	ca. 52 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

La propriété



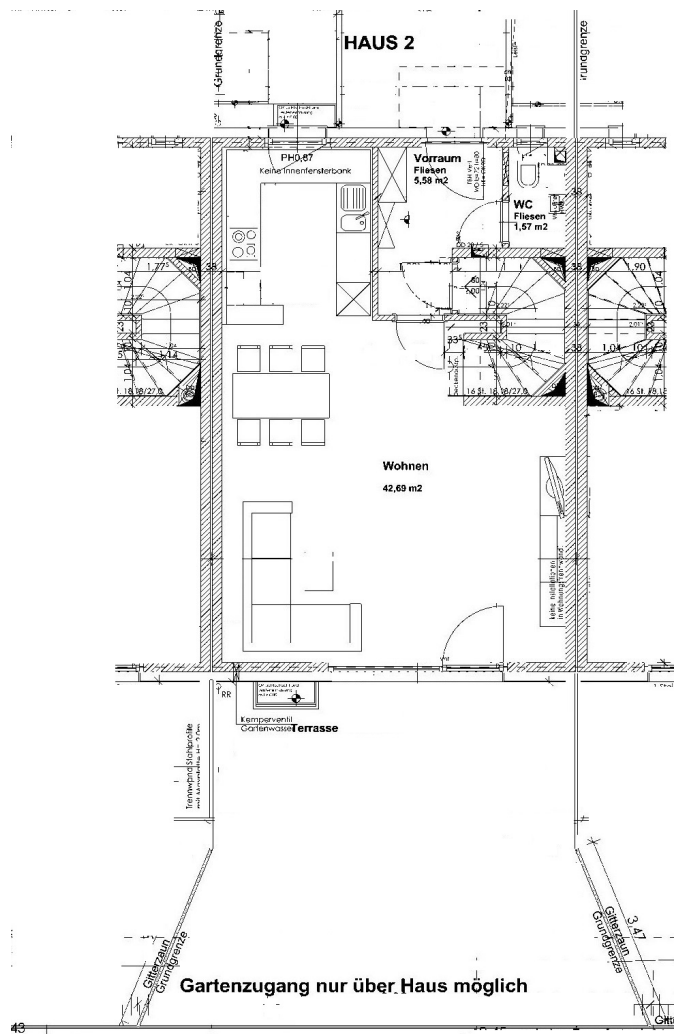
CODE DU BIEN: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

La propriété

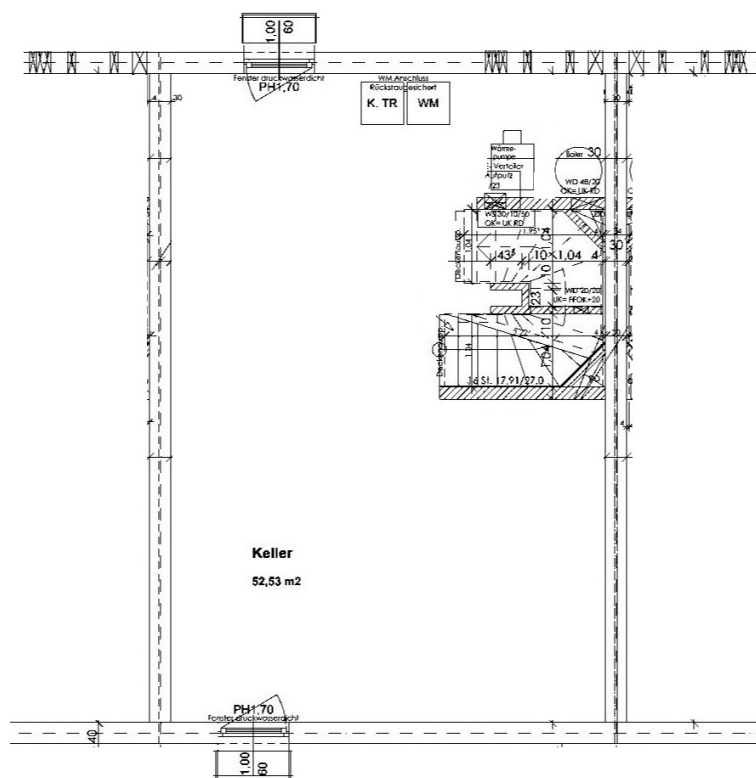


CODE DU BIEN: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

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: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

Une première impression

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

CODE DU BIEN: KK01052025 - 5301 Eugendorf – Salzburg

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: KK01052025 - 5301 Eugendorf – 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. 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

CODE DU BIEN: KK01052025 - 5301 Eugendorf – 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

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

www.von-poll.com