

Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Imposante Villa mit Panoramaausblick - Eugendorf

????????? ??????????: MR2024V0701



www.von-poll.com

???? ??????: 2.990.000 EUR • ??????????: ca. 405 m² • ?????????: 6 • ??????? ?????: 1.704 m²

??????? ???????: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	MR2024V0701	????? ???????	2.990.000 EUR
????????????	ca. 405 m ²	????????????	3 % zuzüglich 20 % Ust.
?????????	6	?????????	???????
???????????? ???	4	????????????	
????????????	3	????????????????????	ca. 95 m ²
????? ?????????????	2008	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ???????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????????	????? ??????????????	2008
??????????????	30.07.2034	?????????? ?? ??	
???????????????????		??????????????	
???????? ???		??????????????????	
????? ??????????????	??????		

??????? ???????: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

?? ????????



??????? ???????: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

?? ????????



???????? ????????: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

?? ????????



??????? ???????: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

?? ????????



??????? ???????: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

?? ????????



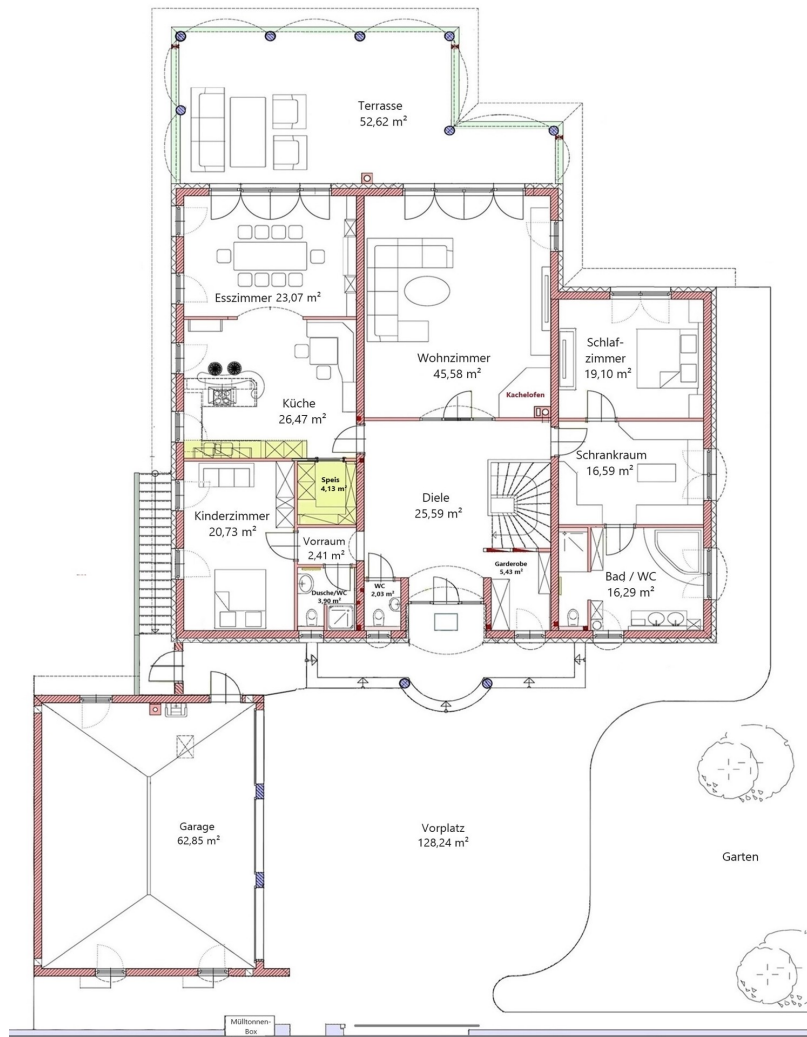
??????? ???????: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

?? ????????



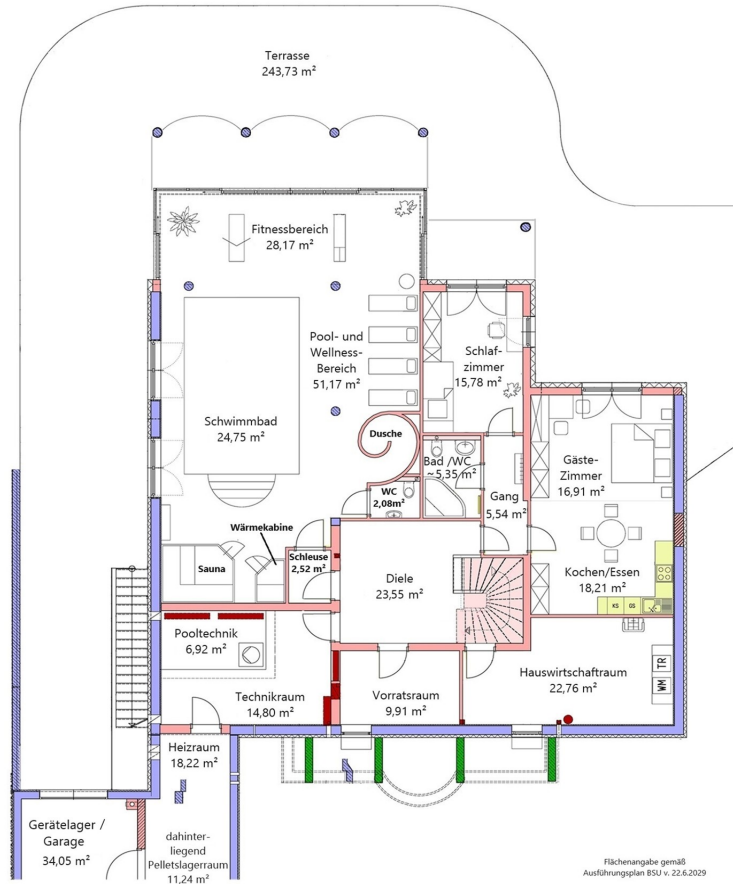
??????? ???????: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

??????





Garten



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

???????? ??????????: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

??? ?????? ???????????

Außergewöhnliche Villa am Grünland mit herrlichem Weit- und Bergblick, in Eugendorf
Flächen: Grundstück 1.704 m² (Baulandwidmung), Villa mit Einliegerwohnung und XL-
SPA-Area mit Wohnnutzfläche von ges. 500 m², aufgeteilt wie folgt: EG: 211 m²
Wohnfläche und Terrasse 52,62 m² UG: 193 m² Wohnnutzfläche und 95 m² Technik-/
Lager- und Vorratsräume Terrasse im UG 243,73 m² sowie Gartenflächen
Garagengebäude für 3 PKW's mit 62,85 m² sowie Vorplatz 128,24 m² Hier residieren Sie
in herrlicher, naturverbundener und ruhiger Aussichtslage im östlichen Ortsteil von
Eugendorf, einem beliebten Vorstadtort der Stadt Salzburg. Die gediegene Villa
präsentiert sich in erhabener Lage, mit wunderbarem Postkartenausblick. Das
durchdachte Raumkonzept bietet große helle Räume mit einer Raumhöhe von 2,80 m;
sowie die Einliegerwohnung mit 2,60 m Raumhöhe. Der weitläufige, schön angelegte
Garten grenzt ans Grünland und begeistert Kinder und Erwachsene gleichermaßen. Ein
Highlight ist die großzügig angelegte SPA-Area mit dem Indoorpool, der vor ca. 5 Jahren
stillgelegt wurde und mit einem begehbaren Boden abgedeckt ist. Mit geringem Aufwand
kann der Pool rasch wieder in Betrieb gesetzt werden (Kosten ca. € 6.000). Ausgestattet
mit Sauna, Wärmekabine, Schneckendusche, Ruhezone, extra Toilette samt
Waschbecken und dem geräumigen Fitnessbereich, ist die Wellnessoase das perfekte
Refugium für Sport, Entspannung und Erholung. Zudem bieten die großen Glasfronten
und Türen, den herrlichen Blick in den Garten, ins Grünland sowie in die Berge.
Genießen und Wohlbefinden, abseits des hektischen Alltags für die ideale Work-Life-
Balance. Das Freizeitvergnügen liegt vor der Haustüre; genießen Sie einen Spaziergang
an den umliegenden großzügigen Grün- und Waldflächen, relaxen Sie beim Wandern
und Radfahren oder lieber beim sportlichen Laufvergnügen im umliegenden Hügelland
uvm. Die Restaurants und Gaststätten in Eugendorf sind bekannt für hohe Qualität und
Regionale Lebensmittel. Auf die Vorteile des Stadtlebens müssen Sie nicht verzichten, in
ca. 15 Minuten erreichen Sie mit dem Auto die Stadt Salzburg und beste Infrastruktur
finden Sie im nahen Ortszentrum. Das charmante Wohnensemble erstreckt sich über 2
Etagen und ist mit eleganten Rundbögen repräsentativ in Szene gesetzt. Die
beeindruckende Liegenschaft ist mit einer Umzäunung ausgestattet und von der
öffentlichen Zufahrt mit einem elektrischen Tor begrenzt. Blickgeschützt ist der mondäne
Vorplatz sowie ein hübscher Gartenanteil samt XL-Garagengebäude, das für 3 PKW's
Platz bietet. Die Objektübernahme ist in der Zeit von 1. bis 30. August 2025 möglich.

???????? ????????: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

????????????????? ??? ??????????

- 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 können 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.

??????? ???????: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

??? ??? ??? ????????????

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 den Auto. Distanz und Fahrzeit-Angaben von Google Maps

???????? ??????????: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59 ??????????????
E-Mail: salzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com