



#0003001990

Zweifamilien-Haus Gartenglück Eugendorf

5301 Eugendorf



Kaufpreis: 1.150.000,00 €

Nutzfläche: 190,00 m²

Zimmer: 6

IHR BETREUER



Mag. Corinna Karatzounis-Auer
Konzessionierte Immobilienmaklerin
Raiffeisen Immobilien Salzburg
corinna.karatzounisauer@immorraiffeisen.at
+43 664 6271960
+43 6212 6366 82





BESCHREIBUNG

Einziehen und Loswohnen! Das sehr sonnige, ruhig gelegene und gepflegte Mehrfamilienhaus ist ein Hit für eine große Familie! Durch 2 Wohneinheiten mit getrennten Eingängen ist man Zusammen und doch für sich.

Der extragroße Garten ist ein Genuss für die ganze Familie.

Eingebettet ist die Liegenschaft zwischen sehr gepflegten Einfamilienhäusern.

Das toprenovierte Erdgeschoß erreichen Sie über den eigenen Wohnungseingang. Die Gartenwohnung wurde kürzlich komplett renoviert. Die geräumige neuwertige Küche findet Platz für eine große Eckbank samt Esstisch. Das helle Wohnzimmer ist separat, von hier gelangt man zum Panorama-Wintergarten mit traumhafter Aussicht. 2 Schlafzimmer und ein großes und schönes Duschbad runden das Schöner Wohnen ab. Das Obergeschoß mit Mansarde betritt man über eine eigene Außenstiege. Die neuwertige Küche ist praktisch getrennt vom Wohnzimmer, hier befindet sich der Ausgang zum geschützten Balkon. 2 geräumige Schlafzimmer, ein neuwertiges Bad und getrenntes WC runden das Raumangebot ab. Die Doppelgarage, eine geräumige Werkstatt mit Tageslicht fürs passionierte Basteln und Reparieren sind ein zusätzlicher Bonus.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca.1964
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Öl, Etagenheizung: Elektro
Stellplätze	2 x Freiplatz, 2 x Garage

FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 190 m ²
Grundfläche	ca. 997 m ²
Kellerfläche	91,00 m ²
Loggiafläche	ca. 15 m ²
Balkonfläche	ca. 7 m ²
Terrassenfläche	ca. 10 m ²
Gartenfläche	ca. 500 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	07.03.2023
Gültig bis	06.03.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	181,00
HWB Klasse	
fGEE Wert	1,95
fGEE Klasse	

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Loggien	1
Balkone	1



MERKMALE

Ausblick

Ausblick in
Bergrichtung

Räume und Flächen

Gäste WC / Toilette,
Wintergarten

Lage

West





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	1.150.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	550,00 € inkl. USt.
----------------	---------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	550,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	1.150.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Eugendorf bietet beste Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und ein vielfältiges Angebot an Geschäften von Möbeln bis Deko. Von Krabbelgruppe bis zur Mittelschule ist alles vorhanden. Die Stadtnähe, Salzburg ist in 10 Minuten erreichbar, die gute Busverbindung rundet das Angebot perfekt ab. Wohnen in ländlicher Umgebung in Kombination mit den Vorteilen einer urbanen Nähe ist garantiert.

INFRASTRUKTUR

Bildung

- < 500m: Neue Mittelschule
- < 500m: Volksschule
- < 500m: Kindergarten Eugendorf
- < 1km: Eugendorf

Gesundheit

- < 500m: Die Apotheke
- Dr. Johannes Ebmer
- Dr. Michael Riener
- < 1km: Dr. Johann Laimer
- < 1km: Kleintierpraxis Eugendorf

Sonstiges

- < 500m: Raiffeisen Bank

Gaststätten

- < 500m: Susanne Mader
- < 500m: Landgasthof Holznerwirt
- < 1km: Berggasthof Graml

Gasthof Zur Straß

Öffentliche Einrichtung

Eugendorf Salzburger Straße

Einkauf



XXXLutz Eugendorf

Möbelix

Kultur & Freizeit

< 1km: Injoy Eugendorf



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Kellergeschoss](#)

[Grundriss Erdgeschoss](#)

[Grundriss Obergeschoss](#)

