



#0003001990

Zweifamilien-Haus Gartenglück Eugendorf

5301 Eugendorf



Purchase price: 1.150.000,00 €

Usage Area: 190,00 m²

Rooms: 6

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



| | |
|----------------------|---|
| Category | House |
| Usage Type | Living |
| Sales Type | Buy |
| Form of ownership | Sole ownership |
| Year of construction | ca.1964 |
| Construction status | Finished |
| Heating | Self-Contained Central Heating: Oil, Self-Contained Central Heating: Electric |
| Car Spaces | 2 x Open, 2 x Garage |

AREAS

| | |
|--------------|-------------|
| Usage Area | ca. 190 sqm |
| Base Area | ca. 997 sqm |
| Cellar Area | 91,00 sqm |
| Loggia Area | ca. 15 sqm |
| Balcony Area | ca. 7 sqm |
| Terrace Area | ca. 10 sqm |
| Garden Area | ca. 500 sqm |

ENERGY CERTIFICATE

Available

| | |
|-----------------------------------|---|
| Energy Certificate Date | 07.03.2023 |
| Valid until | 06.03.2033 |
| HWB-Value (KWh/m ² /a) | 181,00 |
| HWB Class |  E |
| fGEE Value | 1,95 |
| fGEE Class |  D |

SEGMENTATION

| | |
|-------------|---|
| Total Rooms | 6 |
| Floors | 2 |
| Bathrooms | 2 |
| Toilets | 2 |
| Bedrooms | 4 |
| Loggias | 1 |
| Balconies | 1 |



FEATURES

View

Mountain View

Additional rooms and
areas

Guest Toilet,
Wintergarden

Location

West





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

| | |
|----------------|--------------------------|
| Unit Buy Price | 1.150.000,00 € incl. VAT |
|----------------|--------------------------|

RUNNING COSTS

| | |
|---------------|--------------------|
| Running costs | 550,00 € incl. VAT |
|---------------|--------------------|

TOTAL

| | |
|---------------------|--------------------|
| Total Running Costs | 550,00 € incl. VAT |
|---------------------|--------------------|

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Total buy price | 1.150.000,00 € incl. VAT |
|-----------------|--------------------------|

| | |
|----------------|-----------------|
| Commission Buy | 3% plus 20% VAT |
|----------------|-----------------|

SIDECOSTS

| | |
|----------------------|------|
| Purchase tax percent | 3,5% |
|----------------------|------|

| | |
|-----------------------------|------|
| Land register entry percent | 1,1% |
|-----------------------------|------|



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Education

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

Health

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

Other

- < 500m: Raiffeisen Bank

Gastronomy

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

Public Institution

- Eugendorf Salzburger Straße

Shopping



XXXLutz Eugendorf

Möbelix

Recreation

< 1km: Injoy Eugendorf





GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundrissprofi_KG unmöbliert](#)

[Grundrissprofi_EG unmöbliert](#)

[Grundrissprofi_OG unmöbliert](#)

