Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Imposante Villa mit Panoramaausblick - Eugendorf

Property ID: MR2024V0701

LIVING SPACE: ca. 405 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 1.704 m^2

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

At a glance

Property ID	MR2024V0701
Living Space	ca. 405 m²
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2008

Purchase Price	On request
Commission	3 % zuzüglich 20 % Ust.
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 95 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	30.07.2034
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

The property

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

The property

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

The property

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

The property

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

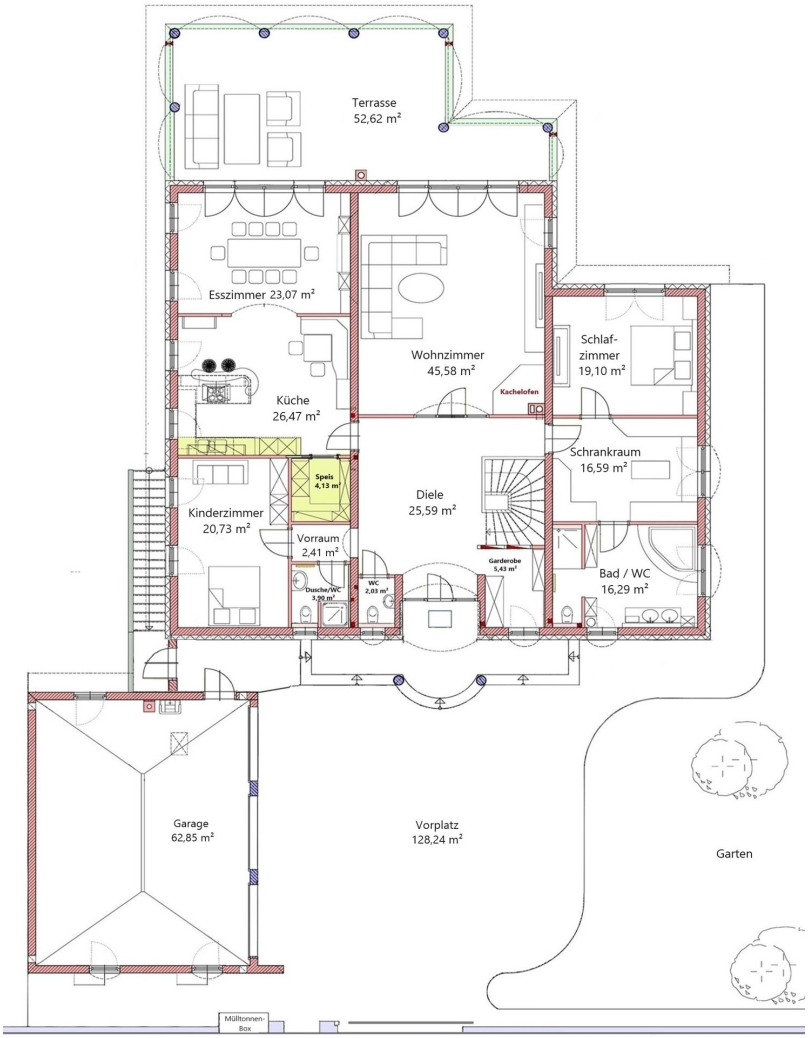
The property

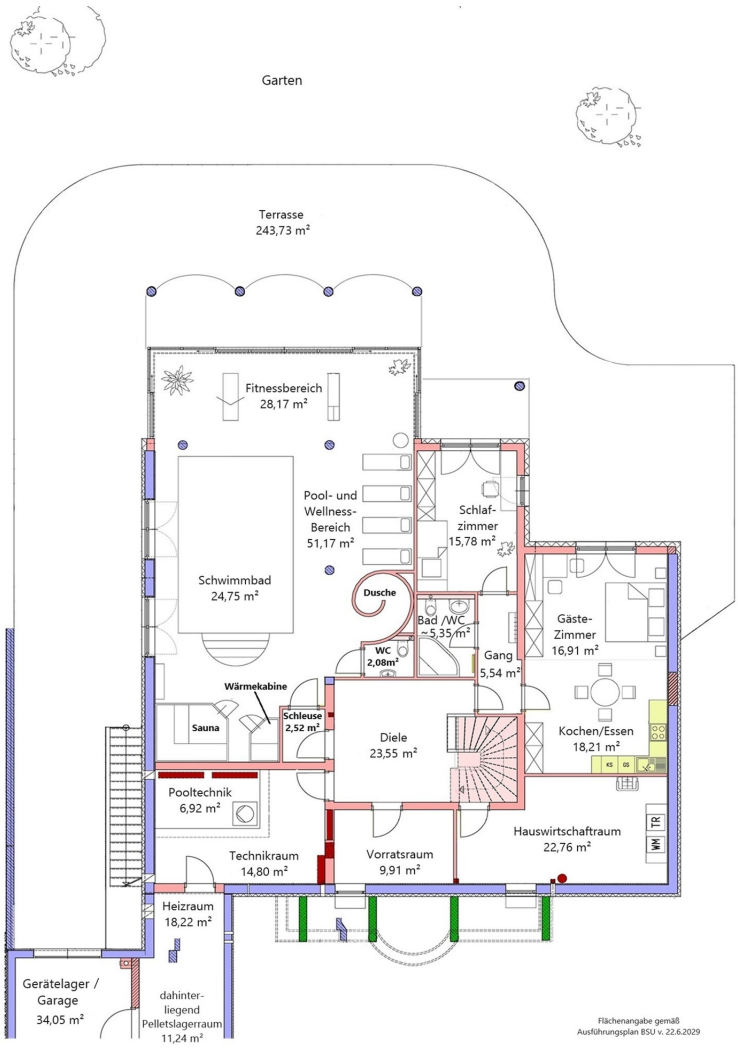
Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

The property

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

A first impression

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 Wohnensembles 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 ab ca. August 2025 möglich.

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Details of amenities

- Niedrigenergiehaus mit bester Energiebilanz
- 3-fachverglaste Holz-/Alu-Fenster
- Tischlerküche in dezentem Hellgrau, mit hochwertigen Elektrogeräten
- Parkettböden in den Wohnräumen
- helle cremefärbige 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. montal. 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.

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

All about the location

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

Property ID: MR2024V0701 - 5301 Eugendorf / Schwaighofen – Salzburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg
Tel.: +43 662 - 26 59 75
E-Mail: salzburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com