NEUER PREIS - Perfekt für Familien: Moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung in Eggelsberg



Einrichtungsbeispiel

Objektnummer: 5753/516647512

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ibm 161
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5142 Eggelsberg
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,52 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Garten:	89,17 m²
Keller:	8,17 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	415.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Gabriel

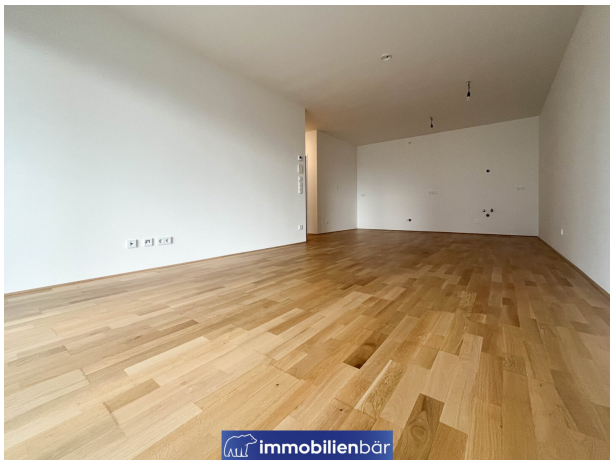
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

























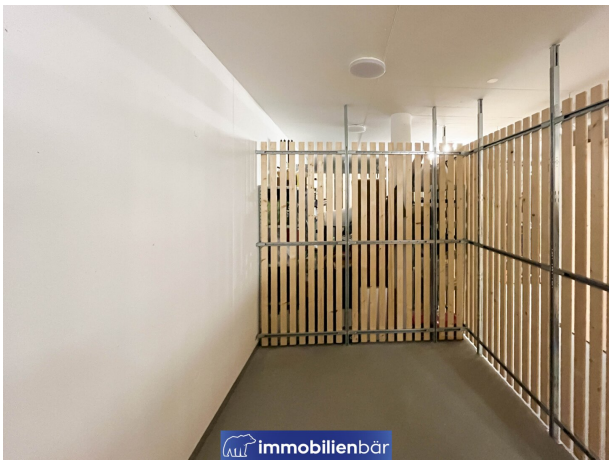













immobilienbär


immobilienbär


EG
immobilienbär

WAIZENAUER
WIR BAUEN LÖSUNGEN

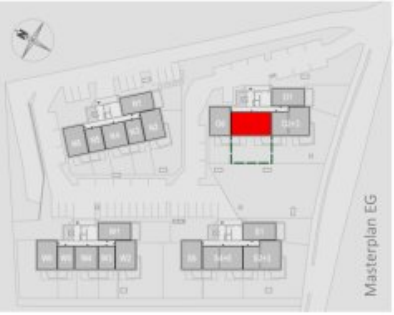
VERKAUFSPLAN | Planstand 09.08.2022 | Änderungen vorbehalten!

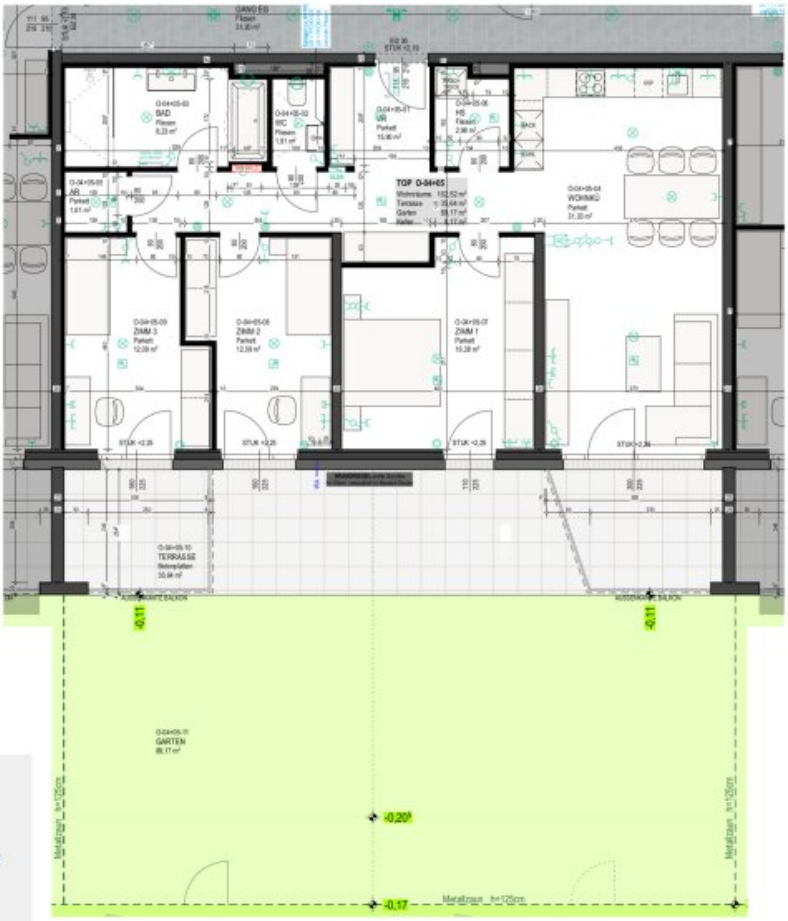
Haus Osten I Top O4+5

EGGELSBERG | Ibmer Moos Str. | Vitales Wohnen Ibm | M 1:125

0 1 2 3 4 5m

Einrichtung und Dekoration dienen nur der Illustration und sind nicht im Preis inkludiert.





Haus Osten I Top O4+5

ERDGESCHOSS
VARIANTE I FAMILIE - 2 Kinder

Wohnfläche		102,52 m²
Terrasse		35,64 m²
Garten	ca.	89,17 m²
Kellerabteil		8,17 m²

Auf Grund des derzeitigen Planungsstandes kann sich die Wohnfläche und die Größe der Eigengärten noch verändern.



immobilienbär | office@waizenauer.at

Objektbeschreibung

Perfekt für Familien: Moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung in Eggelsberg mit traumhaftem Bergblick

Diese wunderschöne 4-Zimmer-Gartenwohnung in Eggelsberg vereint modernes Wohnen, großzügige Platzverhältnisse und eine idyllische Lage mit einem traumhaften Blick auf die Salzburger Berge – ideal für Familien, die die Nähe zur Stadt Salzburg, der Natur und modernen Wohnkomfort schätzen!

Viel Platz für Groß & Klein:

Eine großzügige Raumaufteilung sorgt für genügend Freiraum für die ganze Familie. Die Wohnung ist modern und hochwertig ausgestattet und bietet somit die Grundlage für **sicheres und entspanntes Wohnen** in ruhiger Lage. Genau das sorgt für viel Lebensqualität, während der eigene Garten den Kindern Platz zum Spielen im Freien gibt.

Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 102 m² – perfekt für Familien
- **Zimmer:** 4 (lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich, 3 Schlafzimmer)
- **Baujahr:** 2022 (hochwertiger Neubau)
- **Terrasse & Garten:** Sehr große Terrasse mit eigenem Garten ca. 89m² – viel Platz zum Spielen & Entspannen
- **Tiefgarage:** Sichere und bequeme Parkmöglichkeiten für die ganze Familie
- **Lage:** Ruhige Umgebung nahe dem Naturschutzgebiet Ibmer Moor

Daten & Fakten:

Kaufpreis Wohnung: € 415.000,-

Kaufpreis Anleger: auf Anfrage

Kaufpreis TG: € 20.000,-

Kaufpreis TG Anleger: auf Anfrage

Monatliche Kosten:

Betriebskosten: € 346,31 inkl. Rücklagen, Betriebskosten, Wasser/Kanal, Heizkosten

Eggelsberg, die lebenswerte Gemeinde, befindet sich im Bezirk Braunau und besticht durch seine einzigartige und vorteilhafte Lage. Die Gemeinde punktet vor allem durch ihre Nähe zur Stadt Salzburg und profitiert gleichzeitig durch ländliche Idylle. Bemerkenswert ist die eingebettete Lage zwischen Braunau, Burghausen, der Stadt Salzburg und dem Naherholungsgebiet rund um die Region Mattsee. So bietet Eggelsberg ein familienfreundliches Wohnumfeld mit einer hervorragenden Anbindung. Das nahegelegene Ibmer Moor lädt zu Abenteuern in der Natur ein, während Salzburg, Braunau und auch die Seeregionen in kurzer Zeit erreichbar sind.

Top-Infrastruktur:

Wichtige Nahversorger und Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im engeren und fußläufig erreichbaren Umkreis.

Ihr neues Zuhause wartet!

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <7.700m
Klinik <9.000m

Apotheke <8.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.900m
Kindergarten <4.700m

Nahversorgung
Supermarkt <1.600m
Bäckerei <7.225m

Sonstige
Bank <1.575m
Geldautomat <1.575m
Polizei <1.625m
Post <1.600m

Verkehr
Bus <1.575m
Bahnhof <8.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap