

Traumhafter Bergblick - 4 Zimmer Familienwohnung in ruhiger Lage



Objektnummer: 5753/516647514

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
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:	427.600,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

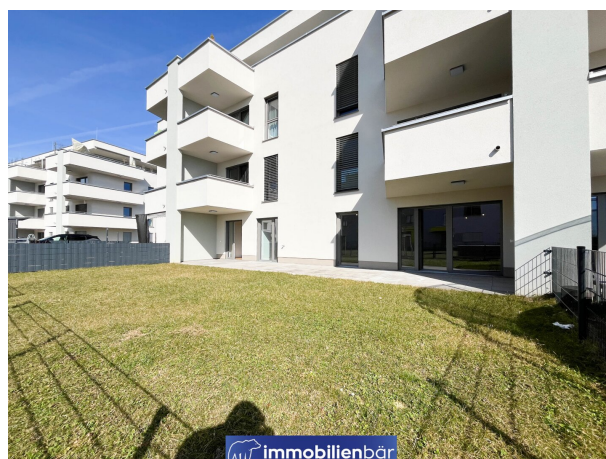
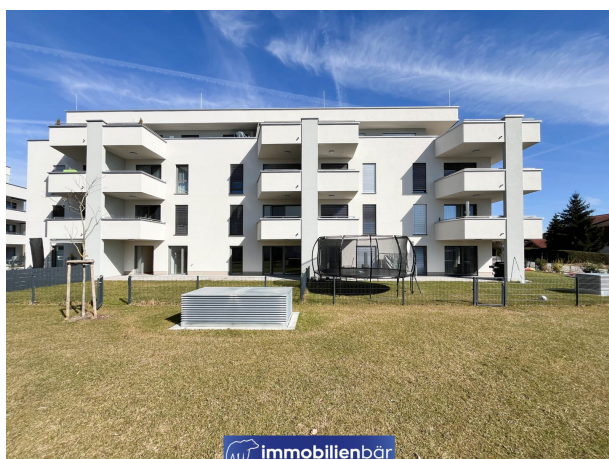
Ihr Ansprechpartner

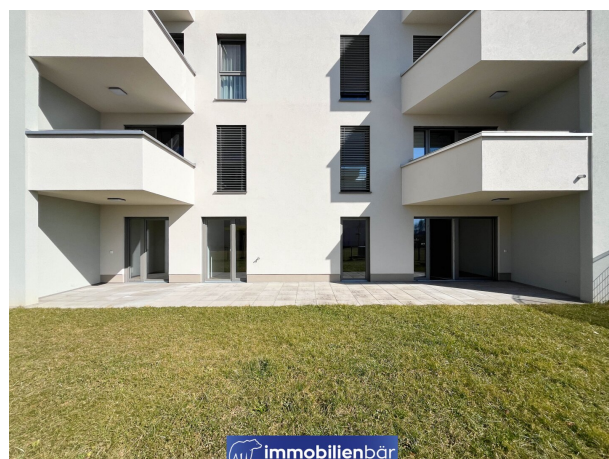


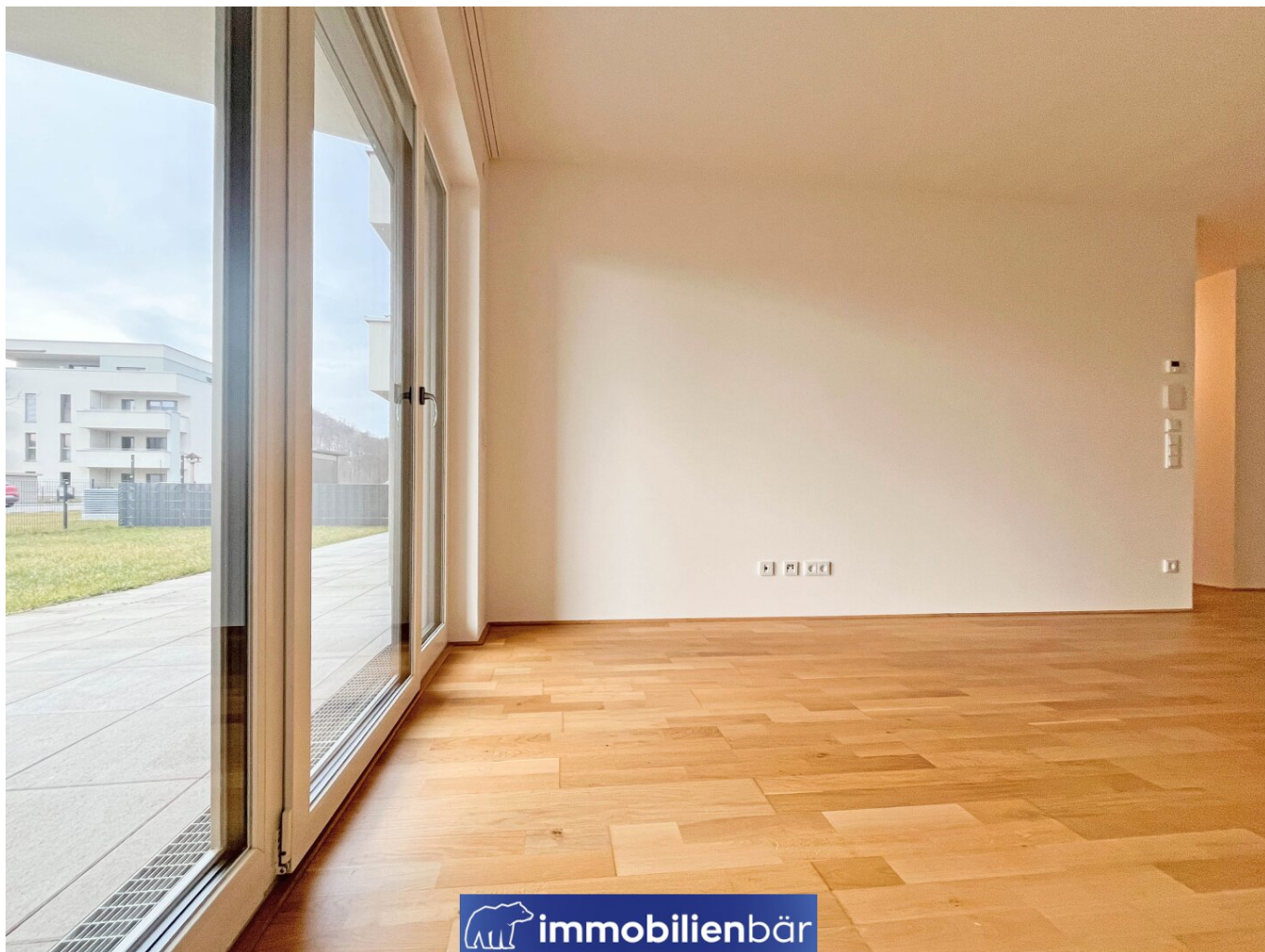
Lukas Gabriel

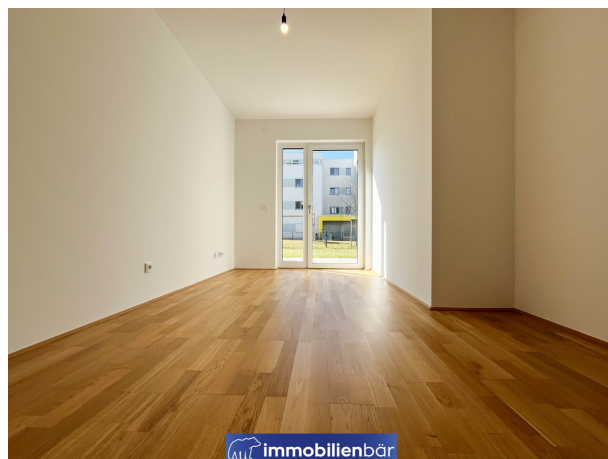
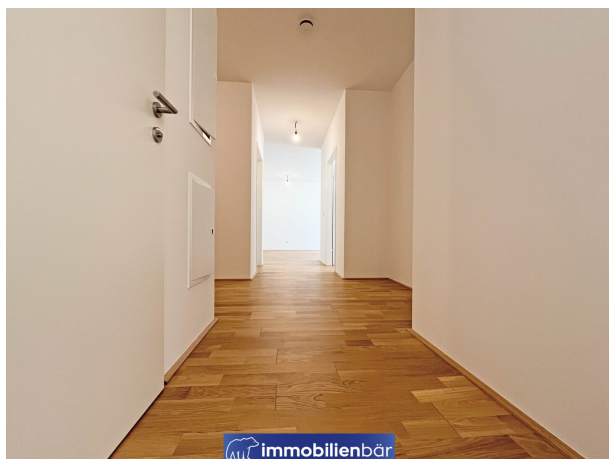
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

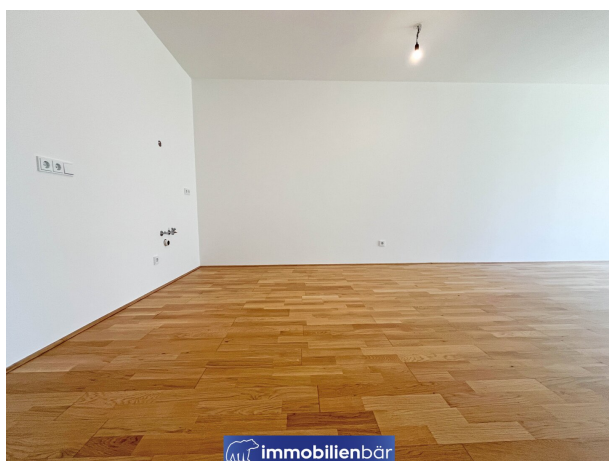
T +43 664 1049381

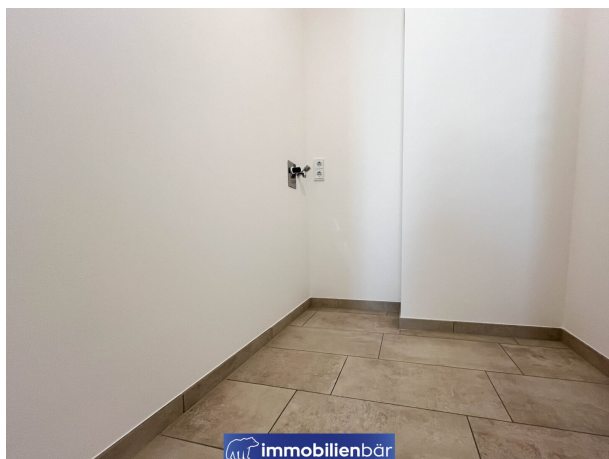


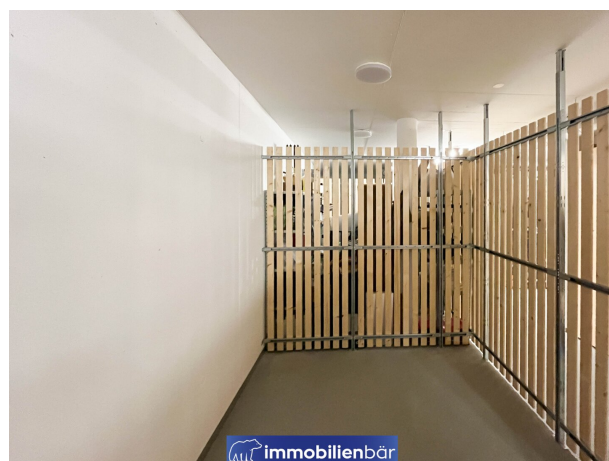




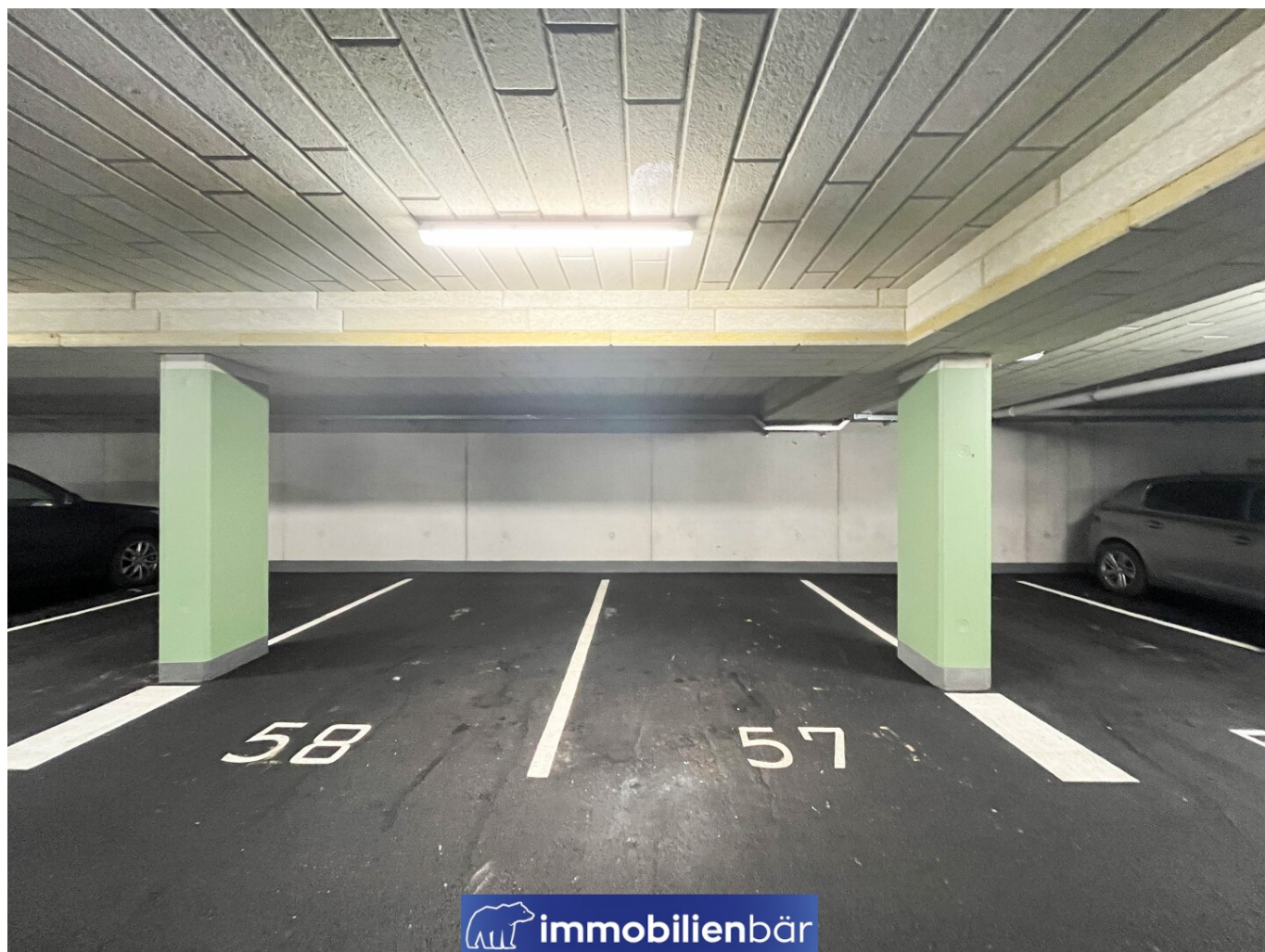












VERKAUFSPLAN | Planstand 09.08.2022 | Änderungen vorbehalten!

Haus Osten | Top O4+5

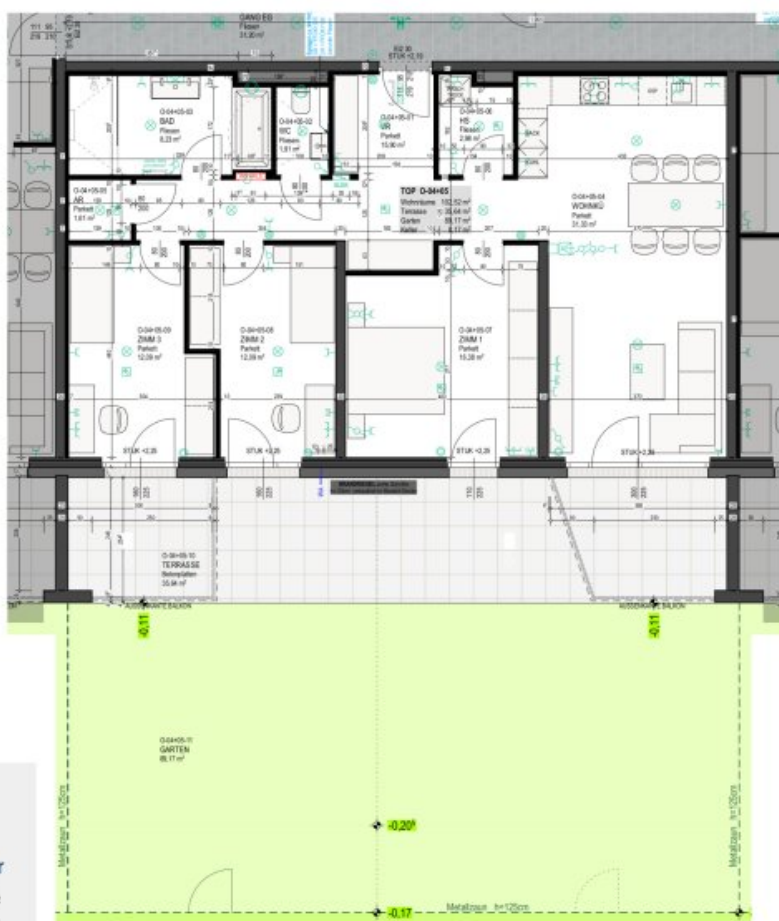
EGGELSBERG | Ibmer Moos Str. | Vitales Wohnen Ibm | M 1:125

0 1 2 3 4 5m

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



Masterplan EG



Haus Osten | Top O4+5

ERDGESCHOSS

VARIANTE | FAMILIE - 2 Kinder

Wohnfläche	102,52 m ²
Terrasse	35,64 m ²
Garten	ca. 89,17 m ²
Kellerabteil	8,17 m ²

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 - nähe Salzburg

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!

Adresse: 5142 Eggelsberg, lbm 161

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: € 427.600,-

Kaufpreis Anleger: € 356.333,- zzgl. 20% USt.

Kaufpreis TG: € 20.300,-

Kaufpreis TG Anleger: € 16.916,- zzgl. 20% USt.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap