FAMILIENGLÜCK: Charmantes Wohnhaus in ruhiger Ortslage Eugendorf

Hausansicht, Garten

Objektnummer: 7230/517

Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5301 Eugendorf
Baujahr:	1965
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	165,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	307,00 m²
Kaufpreis:	785.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Nicole Außersteiner

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Itzlinger Hauptstraße 57
5020 Salzburg

T +43 664 171 69 65
H +43 664 171 69 65

PEGES
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Angenehm ruhige Wohnumgebung, und trotzdem stadtnah: Dieses **charmante Wohnhaus** (Baujahr ca. 1965/1966, Massivbauweise) befindet sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von **ca. 530 m²** und verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 165 m², zuzüglich sonniger Terrasse, Balkon und Garten**.

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden **renovierungsbedürftigen, gepflegten Zustand** und besticht durch eine **ausgezeichnete Aufteilung** und ein angenehmes Wohnambiente. Bisher als **Einfamilienwohnhaus** genutzt (- Anschlüsse für Küche im OG noch nicht vorhanden), bietet die Aufteilung mit jeweils 1 Bad in Erd- sowie Obergeschoß die Möglichkeit zur Einrichtung von zwei **getrennt zugänglichen Wohneinheiten** mit Balkon bzw. Terrasse und Garten. Sie haben hier die Möglichkeit, das gesamte Haus für sich zu nutzen oder auch eine bzw. zwei Wohneinheiten zu vermieten – die Entscheidung liegt ganz bei Ihnen. Die **Richtung Süd-Westen** ausgerichtete **Terrasse bzw. Balkon** sowie der **Garten mit Pergola** ermöglichen Ihnen die perfekte Nutzung des Außenbereichs bis in die Abendstunden.

Über die Diele gelangt man in den Wohnbereich im Erdgeschoß, in dem sich das **geräumige Wohnzimmer mit Ausgang auf die sonnige, süd-westlich ausgerichtete Terrasse**, eine Wohnküche, ein Schlafzimmer sowie ein Kabinett/ Büro/ Kinderzimmer mit praktischem Schnitt befinden und sich den individuellen Bedürfnissen anpassen lassen. Ein Bad sowie ein davon getrennt angeordnetes WC befinden sich ebenfalls hier. Zur **Wohneinheit im Obergeschoß**, mit **drei geräumigen Zimmern** mit ca. 17,10 m², ca. 18,23 m² sowie ca. 13,95 m² *(lt. Plan-Angaben; rechnerisch ermittelt)* sowie einem **Bad**, gelangt man über das Treppenhaus. Zudem bietet das Dachgeschoß auch zusätzlich Stauraum, sowie den Dachbodenbereich.

Raumaufteilung:

- *Erdgeschoß:* Eingangsbereich/ Windfang, Vorraum, Heizraum/ Technikraum, Flur, WC, Bad, Wohnküche, Kabinett/ Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Terrassenausgang

- *Obergeschoß:* Vorraum, Bad/ WC, 3 getrennt begehbare Zimmer (- eines davon mit Balkonausgang), Kabinett

- *Dachboden*

- *Allgemein:* Treppenhaus, Garten mit Pergola, Einzelgarage

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert (- nur ein Teil beim Technikraum).

Eine **Einzelgarage** mit ca. 14,20 m² steht als Abstellmöglichkeit für den PKW zur Verfügung. Davor ist im Einfahrtsbereich weitere Parkmöglichkeit gegeben.

Die Beheizung sowie die Warmwasserbereitung des Wohnhauses erfolgen gebäudezentral mittels Fernwärme (Nahwärme Eugendorf). Lt. Auskunft des Eigentümers erfolgte die Umstellung auf Fernwärme ca. im Jahr 2009 und die Dachdeckung wurde ca. im Jahr 1990 erneuert.

Die **Elektroinstallation** verfügt über einen FI-Schutzschalter.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.