

Stadt-Land-Leben: TOP-Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage in Eugendorf



Objektnummer: 7230/576
Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5301 Eugendorf
Baujahr:	1986
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	87,97 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,77 m ²
Heizwärmebedarf:	C 62,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	115,56 €
USt.:	11,56 €
Provisionsangabe:	

16.020,00 € inkl. 20% USt.

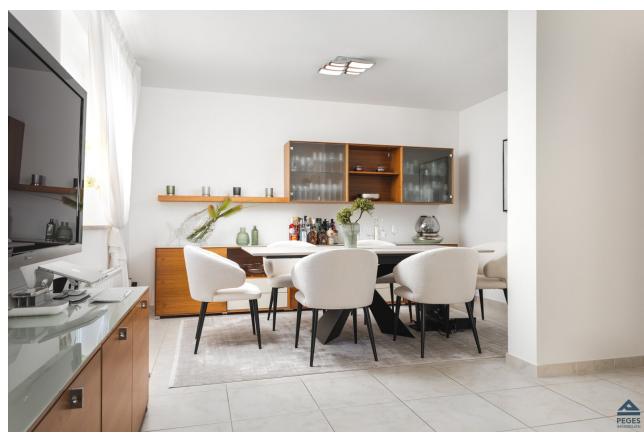
Ihr Ansprechpartner



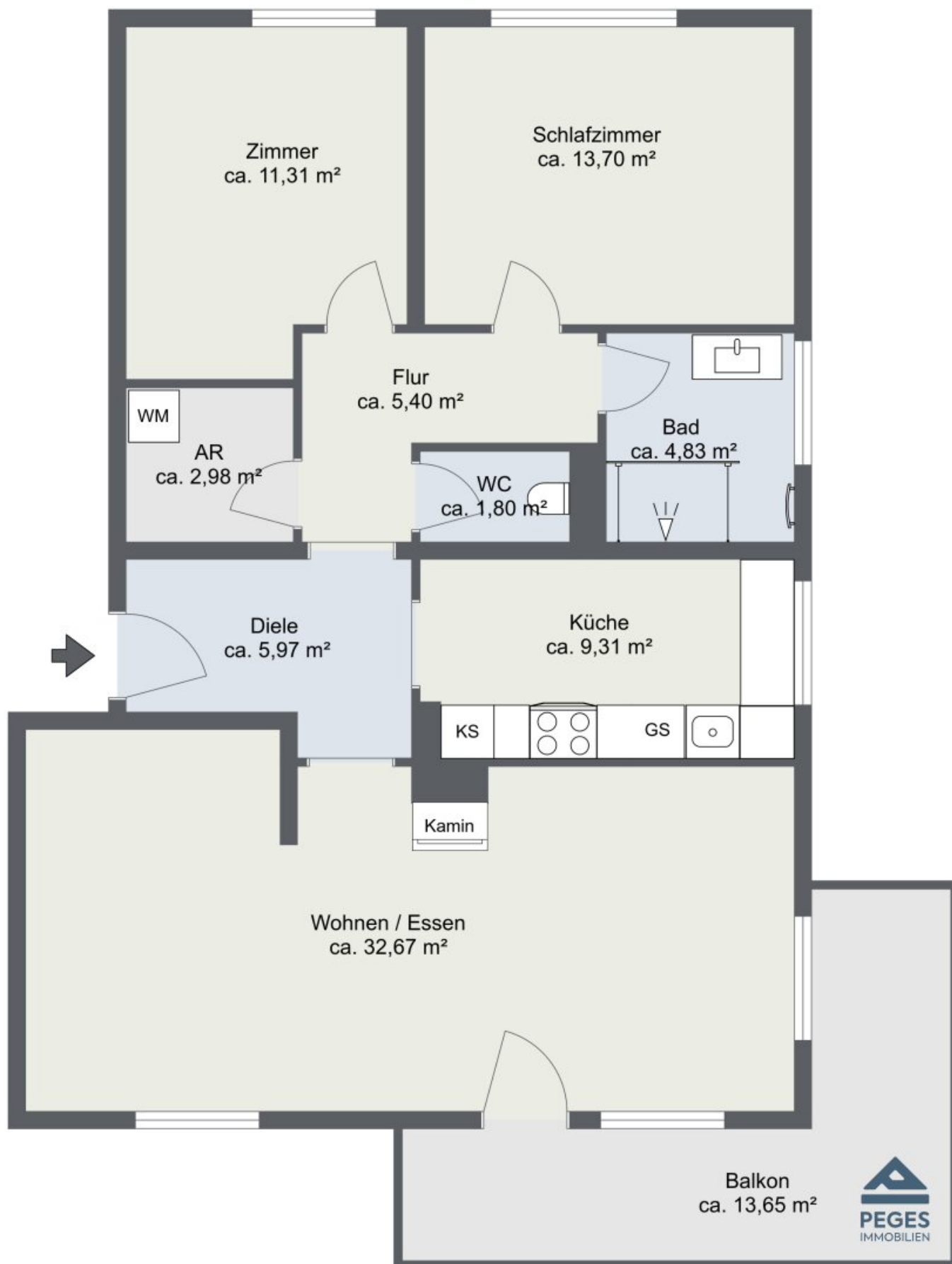
Michael Penninger, MSc.

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









Objektbeschreibung

Im Auftrag des Eigentümers verkaufen wir eine **sonnige, gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und fixem Tiefgaragenplatz** in **Eugendorf**, nahe der Landeshauptstadt Salzburg gelegen.

Die **modernisierte Wohnung** befindet sich in einer **ruhig angelegten Wohnanlage**, im **obersten Stock/ 2. Obergeschoss des Hauses** (ohne Lift) und verfügt über eine **Wohnfläche von 87,97 m² zuzüglich sonnigen Balkon mit 13,65 m²**.

Ein gepflegter Zustand der Wohnanlage mit guter baulicher Ausführung und Ausstattung der Wohnung schaffen eine **angenehme Wohnatmosphäre**.

Die Wohnung (ursprünglich als 4-Zimmer-Wohnung geplant, als 3-Zimmer-Wohnung im Erstbesitz ausgeführt - Umbau durchaus möglich) besticht durch eine **durchdachte räumliche Aufteilung**. Vom freundlich gestalteten Flur gelangt man in das geräumige, angenehm helle Wohn-Esszimmer, mit **eigenem Kamin**, mit Ausgang auf den **gemütlich-sonnigen, südwestlich ausgerichteten Balkon**. Eine **elektrische Markise** sorgt für eine entsprechende Beschattung und Wohlfühlfaktor an sonnigen Tagen. Der praktisch gestaltete **Kochbereich mit Einbauküche** (inkl. allen Geräten) bietet auch Platz zum Einrichten einer Frühstücksecke. Das taghelle, sanierte **Badezimmer ist mit einer bodenbündigen Dusche** und modernen Waschtisch ausgestattet. Das **WC** ist separat angeordnet. Die Wohnung ist mit **hellen keramischen Bodenbelägen** versehen, in den Schlafräumen befinden sich **Parkettböden**. Die **angenehm helle und moderne Gestaltung** sorgt jedenfalls für ein ansprechendes Wohlfühlambiente. Ein **Abstellraum** (mit Waschmaschinen-Anschluss) sorgt neben dem großzügigen Kellerabteil (mit Stromanschluss) mit 9,77 m² auch in der Wohnung für Stauraum.

Raumaufteilung: Vorraum/ Diele, Wohnzimmer mit Essbereich, großzügiger Balkon, Küche eingerichtet, Zwischenflur, Schlafzimmer, Kinderzimmer/ Büro, WC separat, Bad (mit Dusche), Abstellraum (mit WM-Anschluss); Kellerabteil (mit Stromanschluss), Tiefgaragen-Stellplatz

An Allgemeinräumlichkeiten stehen eine Waschküche, Trockenräume sowie ein Fahrradabstellraum für die Hausbewohner zur Verfügung. Auch ein Spielplatz, usw. ist zur Nutzung im Nahbereich der Wohnanlage vorhanden.

Ein **fixer Stellplatz** in der **Tiefgarage** ist der Wohnung zugeordnet (separat parifiziert). Ebenso stehen weitere allgemeine **Parkflächen** direkt beim Wohnhaus zur Verfügung.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt **elektrisch**, mittels erneuerten Elektro-Radiatoren (Einzelraum-Regelung) bzw. die Warmwasserbereitung mittels Boiler.

Zudem steht mit dem **eleganten Kamin** im Wohnzimmer-/Essbereich zusätzliche

Wärmeversorgung zur Verfügung und sorgt für angenehme Wärme und Wohlbefinden.

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

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme - kontaktieren Sie uns.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.500m

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.