

## 2½-Zimmer-Wohnung in zentraler Ortslage Eugendorf



Küche

**Objektnummer: 7230/593**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5301 Eugendorf
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Wohnfläche:</b>	54,11 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 113,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	278.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	260,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Penninger, MSc.**

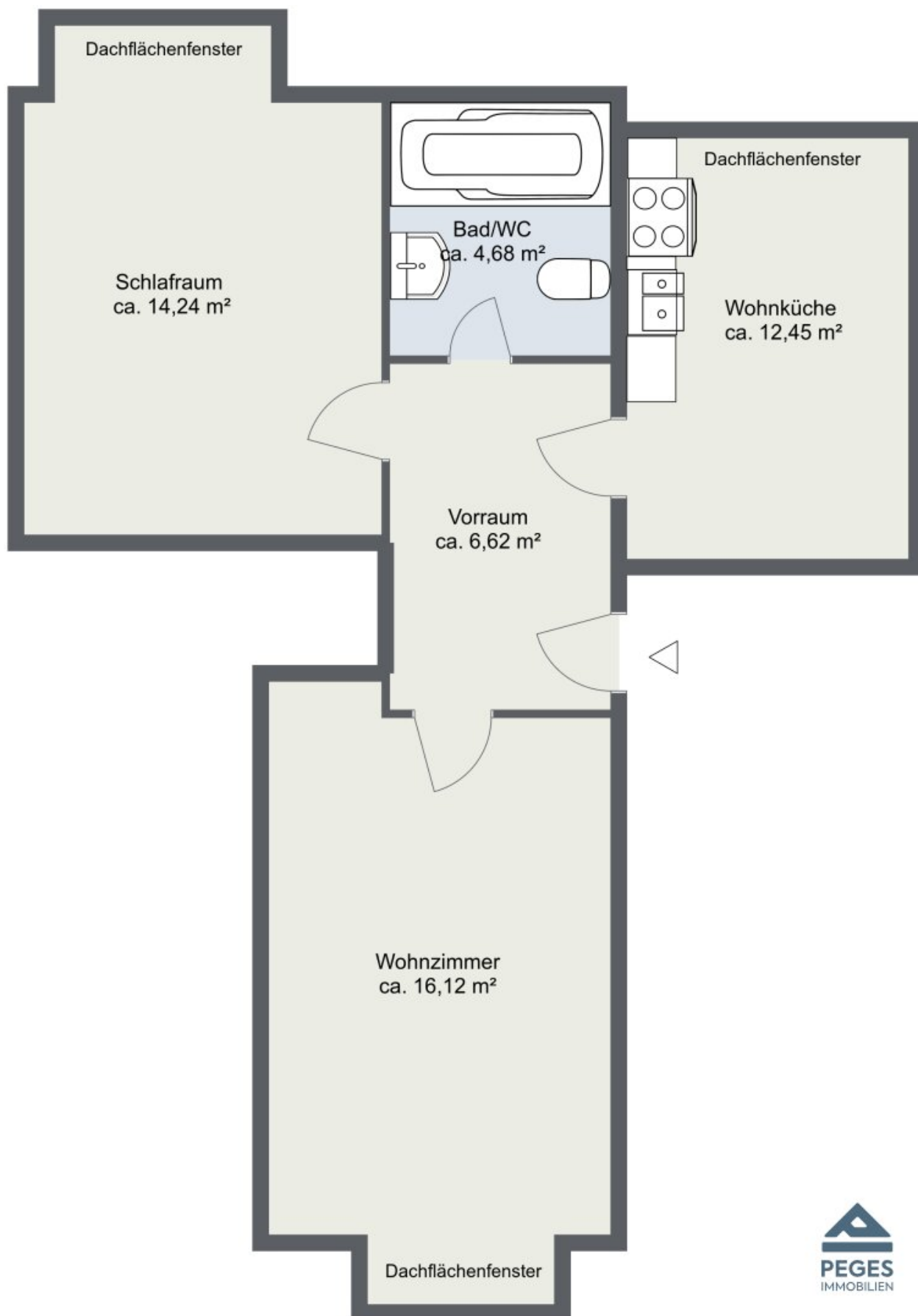
Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Itzlinger Hauptstraße 57  
5020 Salzburg

T +43 662 458 758  
H +43 664 401 75 10









## Objektbeschreibung

Die **charmante 2½-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung in direkter Ortslage Eugendorf**, befindet sich im **obersten Stock** (2. Obergeschoss/ Dachgeschoss - ohne Lift) eines gepflegten Mehrparteienwohnhauses (Baujahr 1972), und verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 54,11 m²**. Die Lage garantiert **beste Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** – Bus und Bahn sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar – sowie **Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten** in unmittelbarer Nähe gut erreichbar.

Die gepflegte Eigentumswohnung bietet eine **durchdachte räumliche Einteilung mit 2 getrennten Zimmern sowie separater Wohnküche** (-Platz für Essbereich) und ein ansprechend **helles Wohnambiente**. Ausreichend Platz für die Garderobe findet sich im praktisch geschnittenen Eingangsbereich. Das **Wohnzimmer** (wie auch das Schlafzimmer) mit charmanten Dachschrägen / Dachgauben ist mit **Parkettboden** ausgestattet und bietet den perfekten Rahmen für das gesellige Beisammensein. Die **separate Küche** ist mit einer **hellen Einbauküche** (inkl. Geräten: Geschirrspüler, usw.) ausgestattet. Das **Bad** (samt Toilette) ist mit einer **Badewanne** ausgestattet.

*Raumaufteilung:* Vorraum/ Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche eingerichtet, Bad (mit Badewanne)/ WC; kl. Kellerabteil, PKW-Stellplatz allgemein

An Allgemeinräumlichkeiten stehen eine Waschküche, sowie Trockenraum und ein Fahrradabstellraum für die Hausbewohner zur Verfügung.

**PKW-Stellplätze - mit Parkkarte** - befinden sich **allgemein** direkt beim Haus.

Die Beheizung der Wohnung sowie die Warmwasserbereitung erfolgen mittels **Zentralheizung** – Fernwärme. Internet ist über die Salzburg AG möglich.

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

**Für weitere Informationen und Details stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <8.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

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

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.