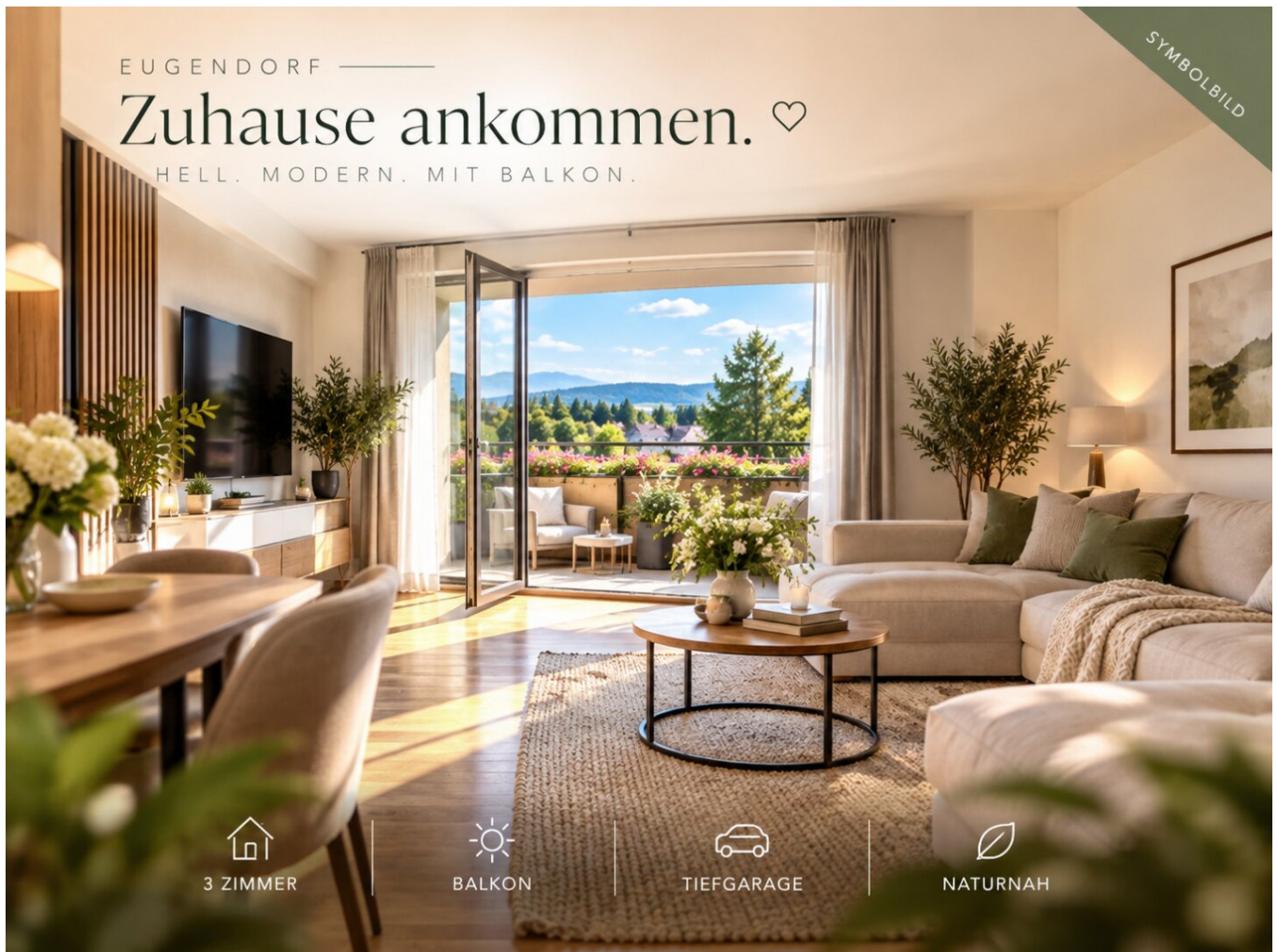


Wohnen mit Komfort, Raum und Lebensqualität – in Eugendorf, nur wenige Kilometer von Salzburg entfernt.



Objektnummer: 1576/218

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5301 Eugendorf
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,00 m ²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	359.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

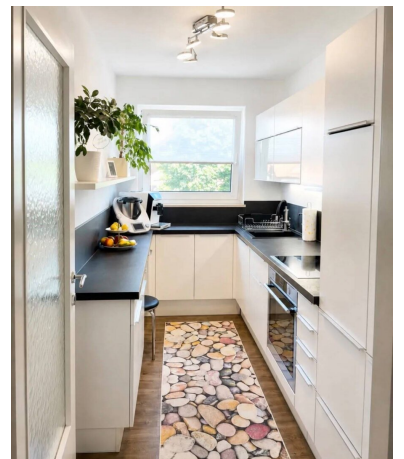
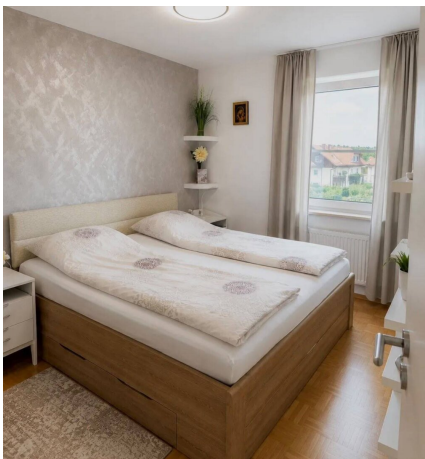
Ihr Ansprechpartner

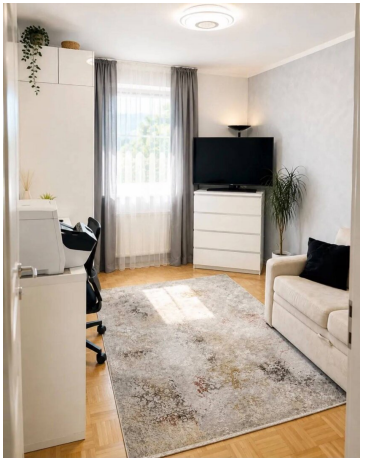
Leon Huebl

WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösisstrasse 60
8010 Graz

T +43 664 5078185

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







TOP 7



Objektbeschreibung

Wohnen mit Komfort, Raum und Lebensqualität – in Eugendorf, nur wenige Kilometer von Salzburg entfernt.

Diese gepflegte **3-Zimmer-Eigentumswohnung** mit ca. **66,85 m² Wohnfläche** überzeugt durch ihre **helle und freundliche Atmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und einen großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne.**

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** eines **gepflegten Wohngebäudes aus dem Jahr 1998** und präsentiert sich in einem **sehr guten, bezugsfertigen Zustand**. Es besteht kein notwendiger Renovierungsbedarf – einziehen, ankommen und wohlfühlen.

Ein besonderer Mehrwert: **Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz gehören zur Wohnung.** Damit ist auch die Parkplatzsituation komfortabel gelöst.

Großzügig, hell und hervorragend aufgeteilt

Der Grundriss wurde so gestaltet, dass die vorhandene Fläche optimal genutzt werden kann.

Vom Eingangsbereich gelangt man in die einzelnen Wohnbereiche. Das **helle Wohnzimmer** bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme, freundliche Wohnatmosphäre.

Vom Wohnbereich aus führt der Weg direkt auf den **ca. 7,5 m² großen Balkon**. Hier eröffnet sich ein schöner Blick ins Grüne – ein idealer Platz für Frühstück im Freien, entspannte Nachmittage oder gemütliche Abende.

Die beiden weiteren Zimmer sind separat nutzbar und eignen sich hervorragend als **Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.**

Die **separate Küche** ist mit einer hochwertigen **DAN-Küche** ausgestattet und ermöglicht eine klare Trennung zwischen Kochen und Wohnen.

Das **Badezimmer und das separate WC wurden bereits renoviert** und präsentieren sich entsprechend gepflegt und zeitgemäß.

Ein weiterer praktischer Vorteil ist der **direkt in der Wohnung gelegene Abstellraum**, der zusätzlichen Stauraum für den Alltag schafft.

Balkon mit Blick ins Grüne

Der großzügige Balkon ist eines der besonderen Merkmale dieser Wohnung.

Mit rund **7,5 m²** bietet er genügend Platz für Sitzmöbel, Pflanzen und einen kleinen Essbereich. Der Blick ins Grüne schafft dabei eine angenehme Atmosphäre und erweitert den Wohnbereich während der warmen Jahreszeit um einen wertvollen zusätzlichen Außenraum.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. **66,85 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **2. Obergeschoss**
- großzügiger, heller Wohnbereich
- **ca. 7,5 m² Balkon**
- schöner **Blick ins Grüne**
- separate Küche
- hochwertige **DAN-Küche**
- zwei weitere separat nutzbare Zimmer
- Badezimmer bereits renoviert
- separates WC, ebenfalls renoviert
- praktischer **Abstellraum innerhalb der Wohnung**

- Parkettböden
- eigenes Kellerabteil
- Hauszentralheizung
- **Tiefgaragenstellplatz**
- **zusätzlicher Außenstellplatz**
- Gemeinschafts-Waschküche
- separater Trocknerraum
- gemeinschaftlicher Hobbyraum
- sehr guter, gepflegter Zustand
- **bezugsfertig**
- Übergabe nach Vereinbarung

Eugendorf – ländliche Wohnqualität und Salzburg in unmittelbarer Nähe

Eugendorf zählt zu den besonders attraktiven Wohnlagen im Salzburger Umland. Die Marktgemeinde liegt **nur rund 10 Kilometer von Salzburg entfernt** und verbindet die Vorteile einer hervorragend ausgestatteten Gemeinde mit der Nähe zur Mozartstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung, Gastronomie, Schulen, Kinderbetreuung und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in Eugendorf vorhanden. Auch eine Bushaltestelle ist laut Objektangaben in etwa **fünf Gehminuten** erreichbar; das Ortszentrum und ein

EUROSPAR befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz.

Gleichzeitig beginnt die Freizeitqualität praktisch vor der Haustür.

Die Umgebung bietet ein außergewöhnlich vielfältiges Angebot für **Radfahrer, Wanderer, Golfer und Naturliebhaber**. Eugendorf ist an das rund **600 Kilometer umfassende Radwegenetz des Salzburger Seenlandes** angebunden; zahlreiche Touren führen Richtung Seenland, Salzkammergut, Gaisberg oder direkt nach Salzburg.

Auch Golfbegeisterte profitieren von der Lage: In Eugendorf befinden sich **drei Golfplätze**, insgesamt stehen in der Mozartgolf-Region rund 14 Plätze innerhalb von etwa 30 Autominuten zur Verfügung.

Und wenn es in die Stadt geht, ist Salzburg schnell erreichbar – ideal für alle, die **ruhiges Wohnen im Grünen mit urbaner Infrastruktur und kultureller Vielfalt** verbinden möchten.

Eine Wohnung, die im Alltag überzeugt

Diese Immobilie bietet ein besonders stimmiges Gesamtpaket:

Drei Zimmer, eine großzügige Wohnfläche, ein schöner Balkon, eine separate Küche, renovierte Sanitärbereiche, viel Stauraum und gleich zwei Stellplätze – davon einer komfortabel in der Tiefgarage.

Dazu kommt die Lage in Eugendorf mit ihrer Verbindung aus **Natur, Infrastruktur, Freizeitmöglichkeiten und der Nähe zur Stadt Salzburg**.

Einziehen. Wohlfühlen. Zuhause sein.

Eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung für alle, die großzügiges Wohnen, einen schönen Außenbereich und eine ausgezeichnete Lage im Salzburger Umland miteinander verbinden möchten.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Gerne informieren wir Sie privat in einem persönlichen Gespräch ausführlich über diese besondere Kaufgelegenheit und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap