

Cozy Home mit Garten



Perfekt für Familien:

Moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung in Eggelsberg mit traumhaftem Bergblick!



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!

Viel Platz für Groß & Klein:

Eine großzügige Raumauflteilung 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.





Daten

Wohnfläche: ca. 102,52 m²

Garten: ca. 89,17 m²

Terrasse: ca. 35,64 m²

Kellerabteil: ca. 8,17 m²

Zimmer: 4 (lichtdurchfluteter Wohn-| Essbereich, 3 Schlafzimmer)

Baujahr: 2022 (hochwertiger Neubau)



Highlights

- **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
- **Infrastruktur:** Wichtige Nahversorger und Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im engeren Umkreis.
- **Ausstattung:** elektr. Raffstores, Fußbodenheizung, großes Kellerabteil, öffentliche E-Lade Tankstelle

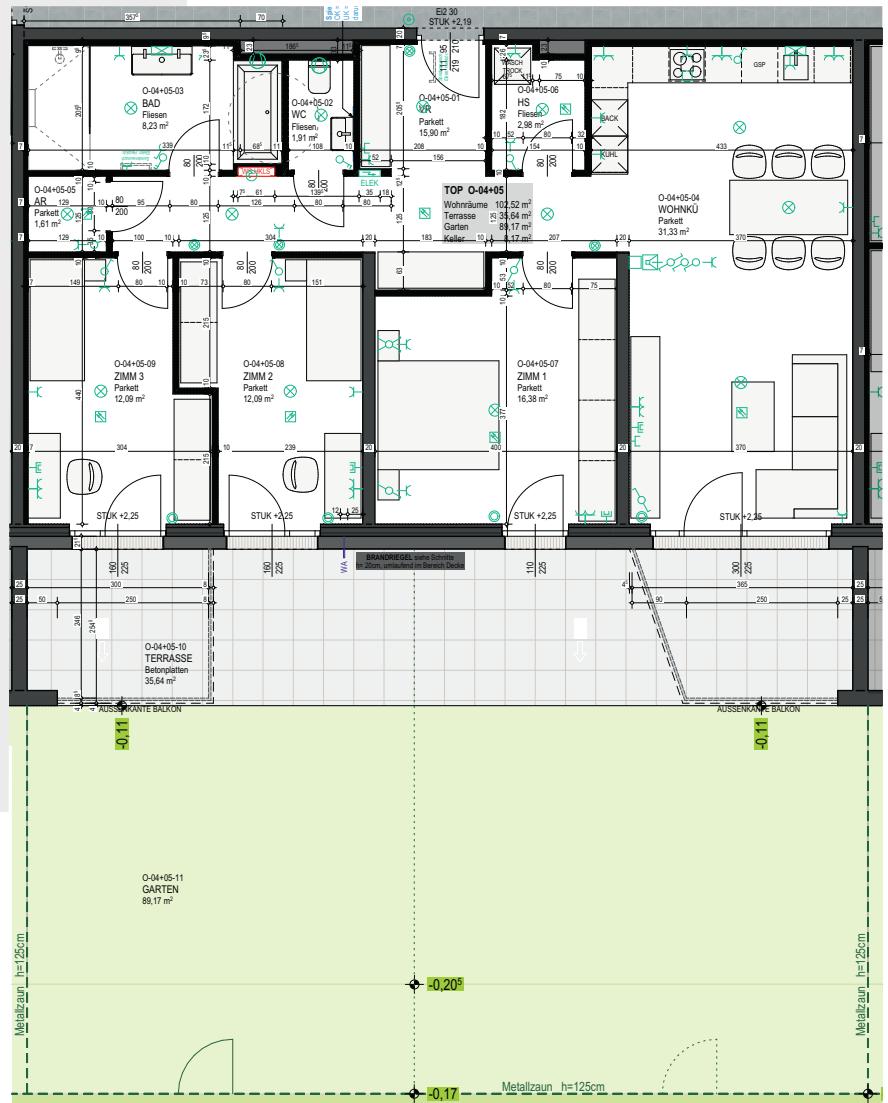
Plan



Vorraum:	15,90 m²
WC:	1,91 m²
Bad:	8,23 m²
Abstellraum:	1,61 m²
Wohnküche:	31,33 m²
HW-Raum:	2,98 m²
Zimmer 1:	16,38 m²
Zimmer 2:	12,09 m²
Zimmer 3:	12,09 m²

GESAMT: 102,52 m²

Terrasse: 35,64 m²
Garten: 89,17 m²





Kaufpreis

EIGENNUTZER

EUR 427.600,-

Tiefgarage EUR 20.300,-

ANLEGER

NETTO

EUR 356.333,33

Tiefgarage EUR 16.916,67 NETTO

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{REF,SK} 33 kWh/m²a

f_{GEE,SK} 0,76

Energieklasse: B

Energieklasse: A

GRUNDBUCH

GST.Nr. 100/1

EZ 283

KG 40317 Ibm

Betriebskosten

BRUTTO

EUR 346,31

(inkl. Rücklagen, Betriebskosten, Wasser/Kanal und Heizkosten)

Lage



Ihr neues Zuhause wartet!

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Eggelsberg

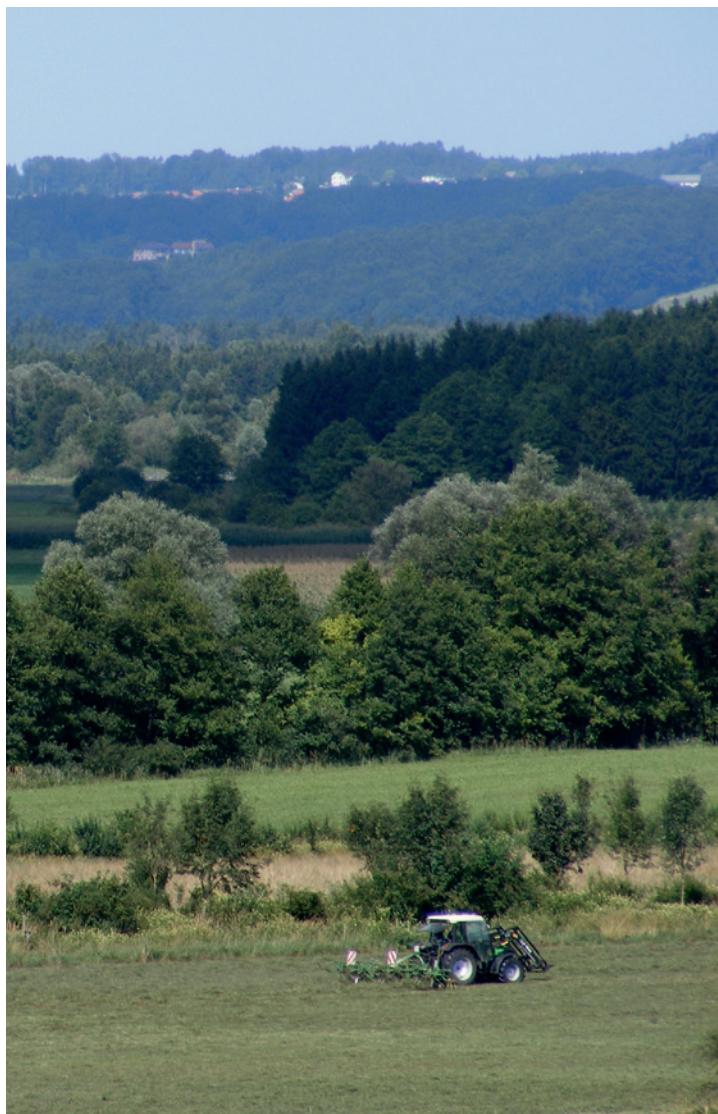
24 km² | 2.941 Einwohner



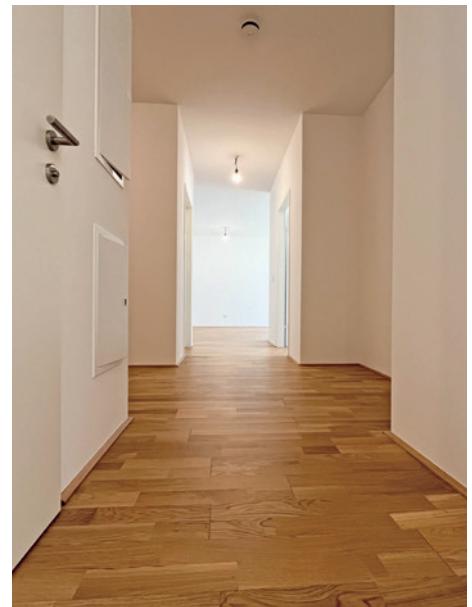
Eggelsberg, die lebenswerte Gemeinde, befindet sich im Bezirk Braunau und besticht durch seine einzigartige und vorteilhafte Lage. Die Gemeinde punktet vor allem durch ihre Nähe zur Stadt Salzburg und profitiert gleichzeitig durch ländliche Idylle. Bemerkenswert ist die eingebettete Lage zwischen Braunau, Burghausen, der Stadt Salzburg und dem Naherholungsgebiet

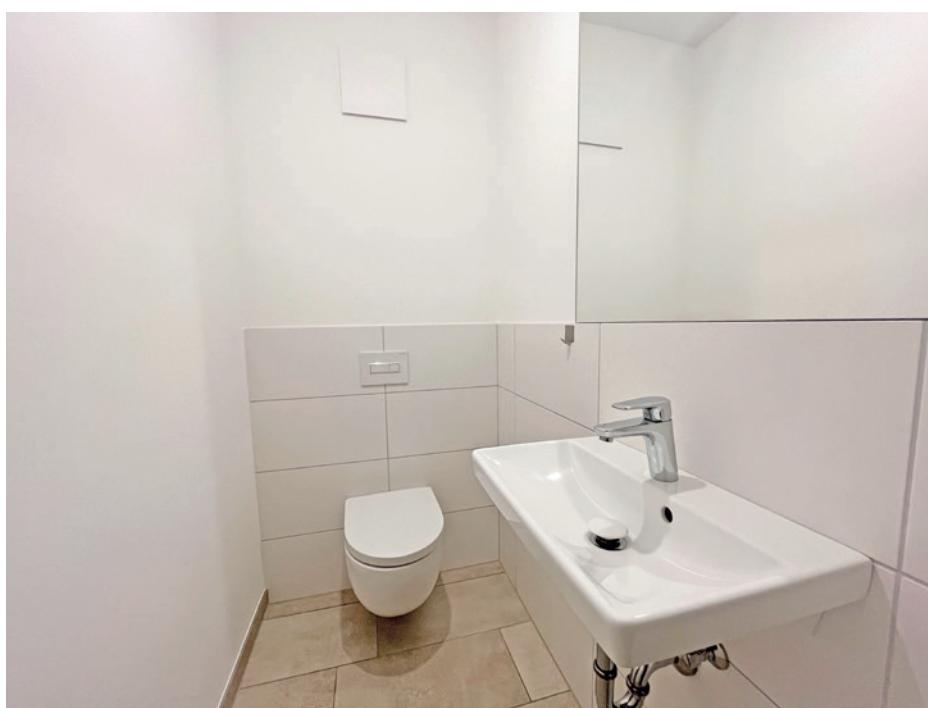
rund um die Region Mattsee. So bietet Eggelsberg ein familienfreundliches Wohnumfeld mit einer hervorragenden Anbindung. Das nahegelegene Ibmer Moor lädt zu Abenteuern in der Natur ein, während Salzburg, Braunau und auch die Seeregionen in kurzer Zeit erreichbar sind.

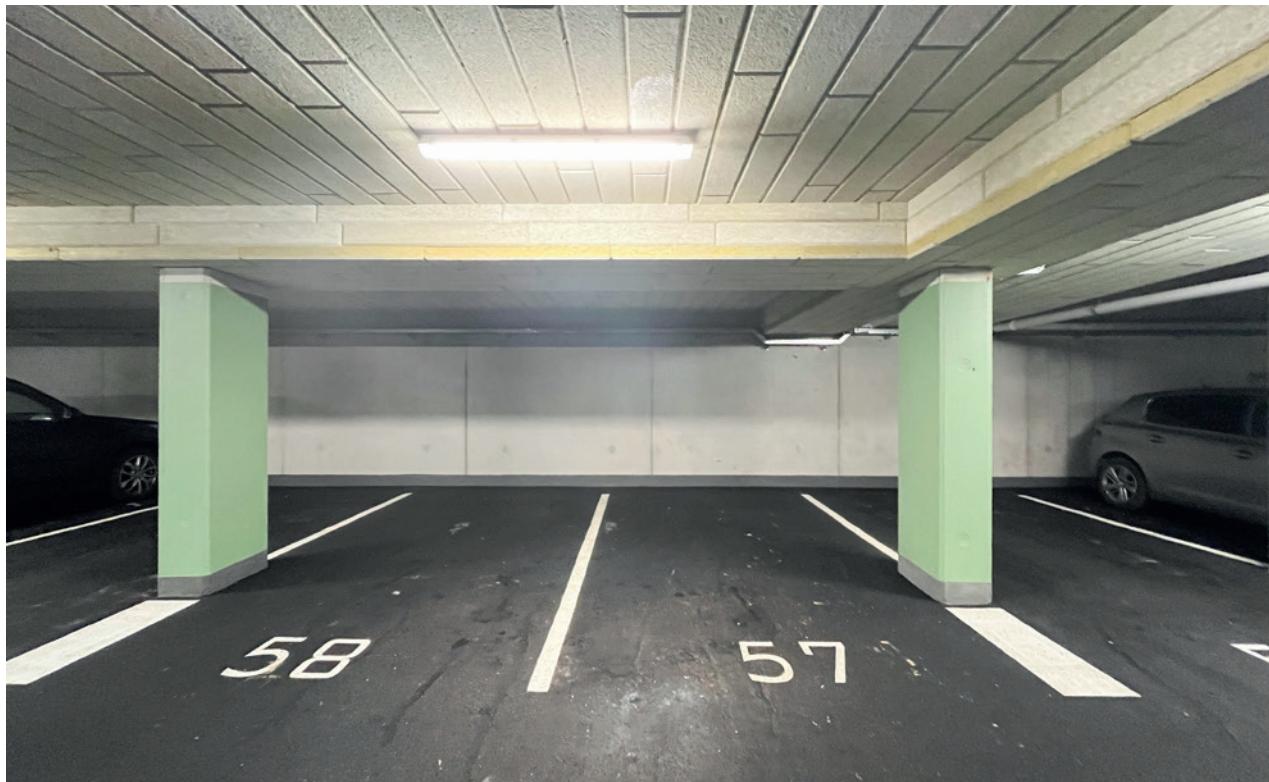
Entfernungen



Kindergarten:	2,4 km / 4 min	
Apotheke:	1,9 km / 2 min	
Arzt:	1,9 km / 2 min	
Bahnhof:	12,8 km / 14 min	
Volksschule:	2,5 km / 4 min	
Friseur:	2,9 km / 4 min	
Nahversorger:	2,2 km / 3 min	
Gastronomie:	2,2 km / 3 min	







KONTAKT

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



Lukas Gabriel BSc.

M +43 664 1049 381
E lukas.gabriel@immobaer.at

Bürozeiten:
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenuflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.