

## **2-FAMILIENHAUS MIT CHARMANTEN GARTEN UND GARAGE**



Haus

**Objektnummer: 6738/109**

**Eine Immobilie von D&H GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5301 Eugendorf
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Wohnfläche:</b>	195,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 181,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,95
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	269,00 €
<b>Heizkosten:</b>	279,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Hofer**

D&H GmbH Immobilien  
Bruckerfeldweg 2  
5071 Wals

T +43 676 82544808

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



DH



DH



DH



DH



DH

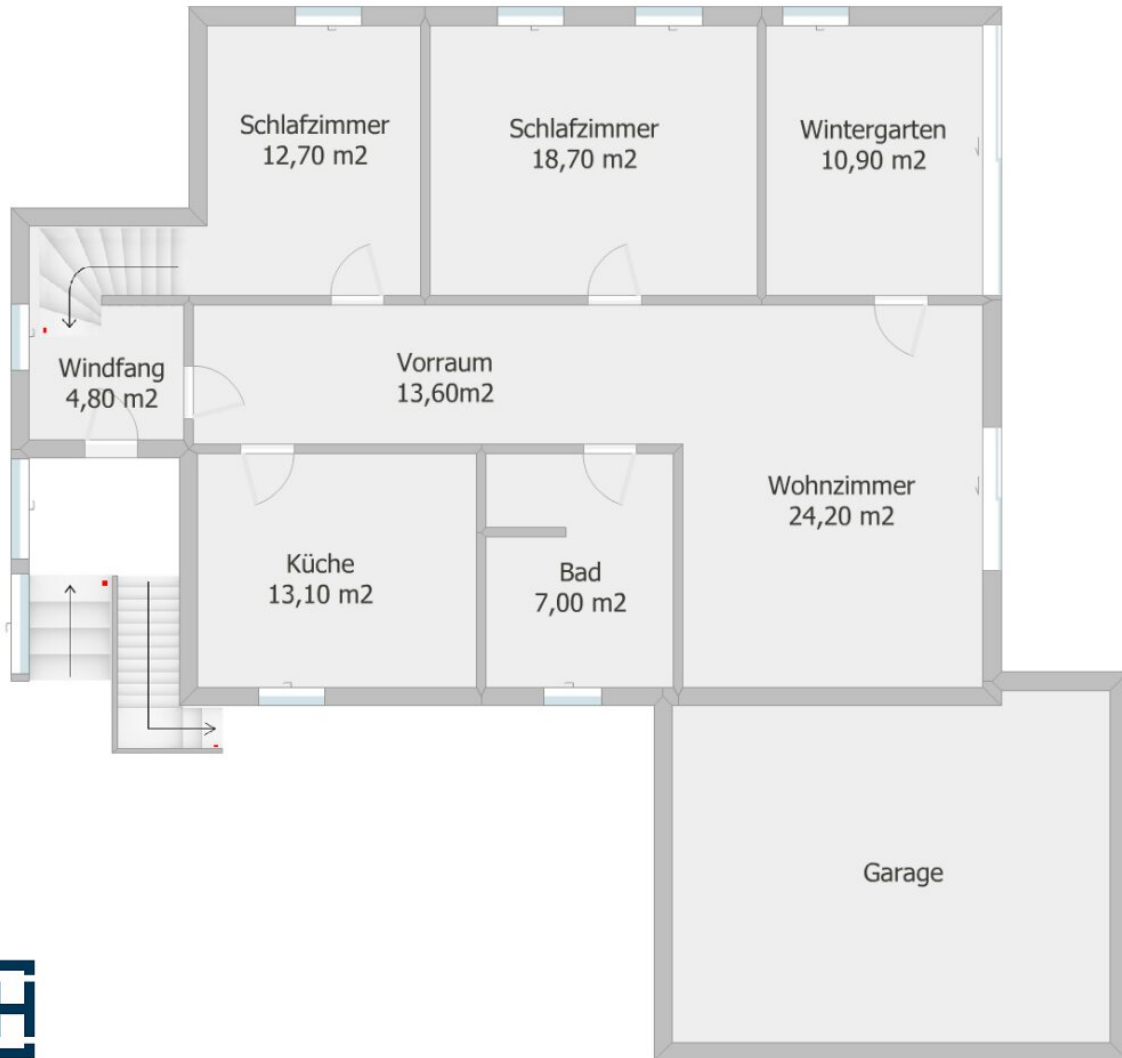


DH

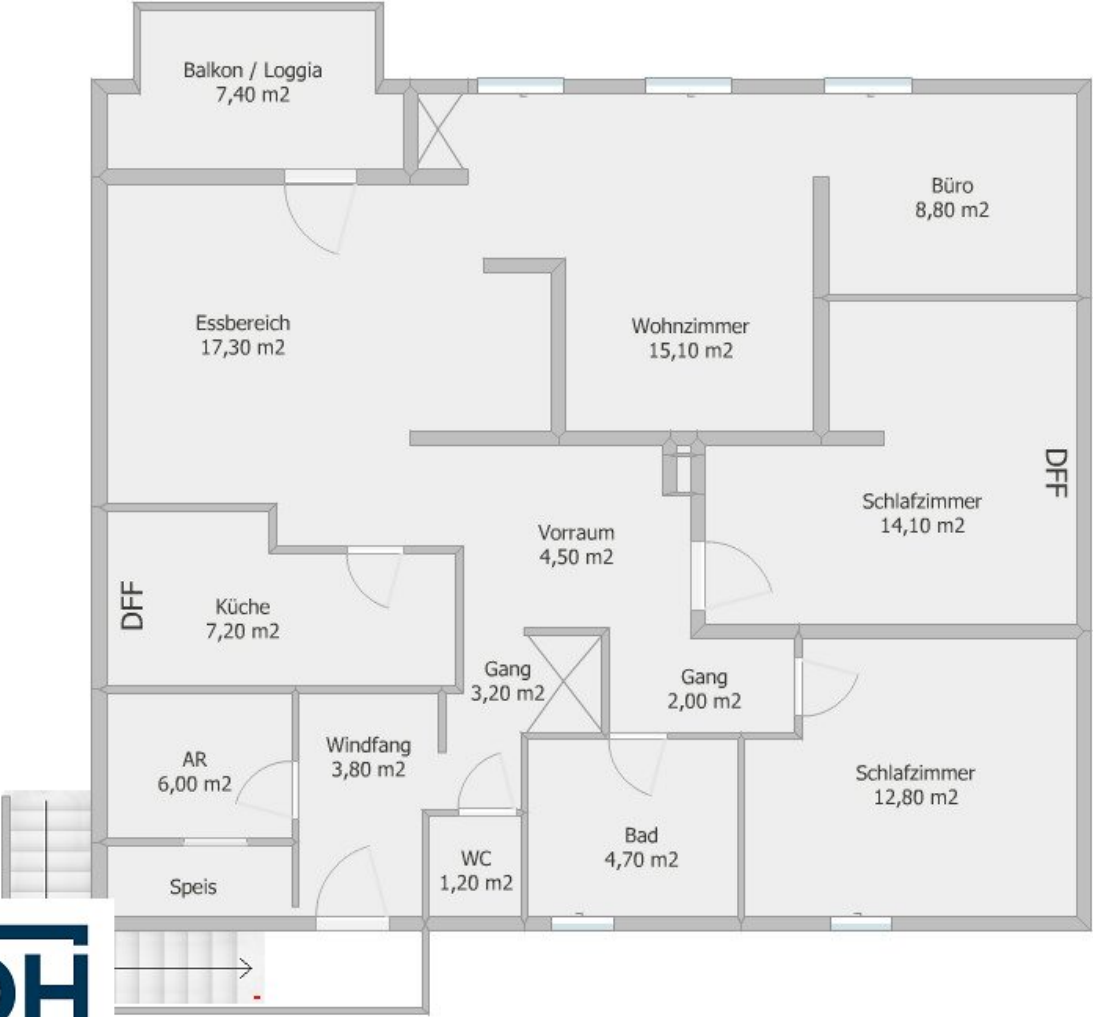




# Erdgeschoss



# Obergeschoss





# Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Dieses ansprechende Ein- bzw. Zweifamilienhaus Baujahr 1964, liegt in der charmanten Gemeinde Eugendorf bei Salzburg und bietet Ihnen eine großzügige Gesamt Wohnfläche von etwa 195 m<sup>2</sup>.

Das Haus eignet sich hervorragend als Zweifamilienhaus, beide Etagen sind separat zugänglich. Mit wenig Aufwand können die zwei Wohnungen auch zusammengelegt werden für ein Einfamilienhaus.

Das Erdgeschoss umfasst eine helle und einladende 3- Zimmerwohnung auf 94 m<sup>2</sup> zzgl. Wintergarten 10,90 m<sup>2</sup>.

Eine moderne DAN Küche, großzügiges Badezimmer mit Walk-In-Dusche, ein helles Wohnzimmer mit Kachelofen und Wintergarten, sowie 2 Schlafzimmer zeichnen die Wohnung im EG aus.

Das behagliche Obergeschoss bietet eine 3- Zimmerwohnung mit ca 100 m<sup>2</sup> und Loggia. Die Dachschrägen vermitteln eine gemütliche und heimelige Atmosphäre, durch die Dachfenster ist es hell und freundlich. Ein großer Wohn- Essbereich mit Kaminofen, Küche , Loggia, Schlafzimmer, Abstellraum, modernes Bad mit Fenster und separaten WC bietet das OG.

Das 1964 erbaute Haus wurde laufend saniert, es ist unterkellert und bietet neben einem großzügigen Lagerraum mit ausreichend Stauraum, eine Waschküche sowie eine Werkstatt.

Eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus rundet das Angebot ab.

Das gesamte Grundstück umfasst circa 997 m<sup>2</sup>, welches vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung bietet.

Der großzügige Garten mit Bäumen, Blumen und viel Grün rund um das Haus, ist ein echtes Highlight.

### DETAILS:

- Zweifamilienhaus in Eugendorf
- Baujahr 1964

- Gesamtwohnfläche ca. 195 m2 (EG ca. 94 m2 & OG ca. 100 m2)
- Grundstücksfläche ca. 997 m2
- BK ca € 269,- zzgl. Heizung und Strom nach Bedarf ca. € 279,-
- Etagen separat begehbar
- Öl bzw. Elektroheizung
- Keller mit Waschaum und Werkstatt
- Doppelgarage
- Eigener Wasserbrunnen für den Garten

Für weitere Fragen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

*Irrtum und Änderungen vorbehalten!*

*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Kooperationspartner übermittelt wurden.*

*Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap