



#0003002486

## GENAU DIE! Renovierte 3-Zimmer-Wohnung

5301 Eugendorf



Kaufpreis: 308.000,00 €

Wohnfläche: 71,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Christoph Ebli, MBA

Immobilienberater

Raiffeisen Immobilien Salzburg

christoph.ebli@immoraiffeisen.at

+43 662 8886-14228





## BESCHREIBUNG

Urban trifft Landleben, so beschreibt man am besten Eugendorf, von beiden genug für ein angenehmes Wohngefühl. Vorsicht chillout Zone! Diese coole Wohnung passt für alle Lebenslagen. Familie, Paar oder Single, für alle ein perfektes Zuhause, weil die Raumaufteilung einfach passt. Die großzügige Diele sagt hallo und öffnet sich für alle Räume, zur Küche mit Blick auf den großen Balkon, nebenan die Ess- und Wohnzone, von der man den großen Westbalkon mit Familie oder Freunden genießt, zu den beiden großen Schlafzimmern sowie Bad und Toilette.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler und das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber.





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1972
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Freiplatz

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	14.01.2020
Gültig bis	13.01.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	106,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,64
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2



Balkone

1

**FLÄCHEN**

Wohnfläche ca. 71 m<sup>2</sup>

Kellerfläche ca. 5 m<sup>2</sup>

Balkonfläche ca. 15 m<sup>2</sup>

**MERKMALE**

Sanitäreinrichtungen

**Badewanne**

Kücheneinrichtungen

**Küche/Einbauküche**

Keller

**Kellerabteil**



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	308.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	192,93 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	78,98 € inkl. USt.
Heizkosten	98,22 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	47,03 € inkl. 10% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	417,15 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	308.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	44.493,06 €
Reparaturrücklage Stichtag	26.08.2024

### WEITERE KOSTEN



---

Rückzahlung Kreditfinanzierung  
(Monatlich)

---

21,77 € inkl. USt.





## LAGE UND UMGEBUNG

Downtown!! Mitten im Zentrum von Eugendorf gelegen sind Bus und Schulen direkt vor der Tür. Die Infrastruktur der Gemeinde ist kaum zu überbieten. Mehrere gut sortierte Supermärkte, DM, Gasthäuser, was will man mehr. Das große Gewerbegebiet mit einer riesigen Auswahl an Einrichtungsgeschäften sowie Mc Donalds, Libro und mehrere schöne Bekleidungsgeschäfte runden das Gesamtpaket perfekt ab.

## INFRASTRUKTUR

### Gesundheit

- < 500m: Dr. Johann Laimer
- < 500m: Doktor Michael Riener
- < 500m: Zahnarztpraxis
- < 500m: Kleintierpraxis Eugendorf

### Gaststätten

- < 500m: Gasthof Neuwirt
- < 500m: Landgasthof Holznerwirt

### Bildung

- < 500m: Volksschule
- < 500m: Neue Mittelschule
- < 500m: Kindergarten Eugendorf
- < 500m: Eugendorf

### Einkauf

- < 500m: Baeckerei Leimueller



< 1km: Dorfladenbox - Eugendorf

< 500m: Sparmarkt Putz

Eurospar

DM Drogeriemarkt

Deichmann Schuhe

C&A

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK





GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Wohnung](#)

