

Eggelsberg – Oberösterreich

Herrlicher Ausblick - 3 Zimmer-Wohnung m. Garage, Eggelsberg

Objektnummer: MR2024W0801



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,85 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

Auf einen Blick

Objektnummer	MR2024W0801	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 76,85 m ²	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	3 % Vermittlungsprovision zuzüglich 20 % Ust.
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung
Baujahr	1992		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis gültig bis	16.11.2031
Befuerung	Gas

Objektnummer: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

Die Immobilie



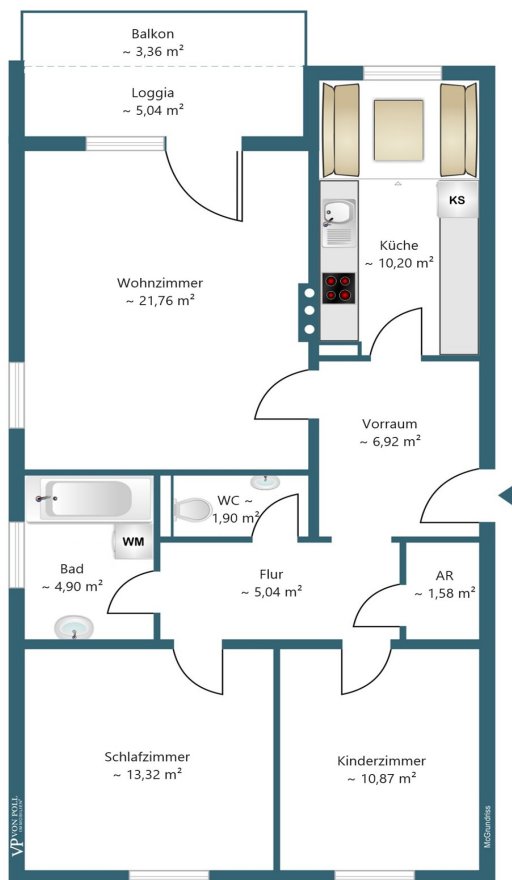
Objektnummer: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

Ein erster Eindruck

Herrliches, Wohnvergnügen in Sonnen- und Ruhelage, Eggelsberg. 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock mit 76,85 m² Wohnfläche und 8,40 m² Balkonloggia, Einzelgarage im Eigentum, mehrere allgemeine PKW-Stellplätze vor dem Haus, zugeteiltes Kellerabteil, großer Allgemeingarten, nur 6 WE im Haus. Bezug sofort möglich. Highlights: - Eckwohnung von 3 Seiten belichtet - herrliche Aussicht mit Weit-, Grün und teils Bergblick - sonnige Ruhelage - im Ortszentrum - großzügiger Allgemeingarten und Spielfläche für Kinder - Grundschule, Einkaufsmöglichkeit, Bank etc. fußläufig in wenigen Gehminuten Der geräumige Vorraum führt Sie ins Herzstück der Wohnung, dem einladenden, hellen Wohnzimmer. Die angrenzende Süd-Balkonloggia eröffnet den herrlichen Weitblick und lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die separate Küche ist mit einem gemütlichen Essplatz und Elektrogeräten ausgestattet. Vom Vorraum ist der offene Flur zugänglich. Hier befinden sich das Schlafzimmer für angenehme Nachtruhe und ein kuscheliges Kinderzimmer. Das helle Badezimmer ist mit Badewanne samt Spritzschutzwand, Waschtisch und Spiegelschrank, Waschmaschinenanschluss und Fenster ausgestattet. Eine extra Toilette mit Handwaschbecken und ein Abstellraum ergänzen das durchdachte Raumprogramm. Im Kellergeschoß befinden sich allgemein nutzbare Räume wie; Radabstellraum mit Außenzugang, offener Lagerraum, Wasch- und Trockenraum (ohne Waschmaschine) und das, der Wohnung zugeteilte, Kellerabteil. Für Ihren Pkw steht eine Garagenstellplatz im Eigentum zur Verfügung und ist im Kaufpreis eingerechnet. Umfassende Gebäudesanierung Sommer 2024: - Dämmung im Dachboden und im Keller - neue Kunststofffenster mit Aluvorsatzschale - neue Fensterbänke - Rollläden an allen Fenstern und Balkontüren - Balkone neu verfliest und - neue Balkonbrüstungen - Eingangsportal - Torsprech- und Klingeltastenanlage - neue Postkästen - Malerarbeiten im Stiegenhaus und Keller, - Spengler und Dachdeckerarbeiten - diverse Arbeiten an der Außenanlage, Garten und Beleuchtung Die gesamten Kosten der Sanierung betragen für diese Wohnung ca. € 39.000,- und werden zur Gänze vom Verkäufer beglichen. Baujahr ca. 1992

Objektnummer: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

Ausstattung und Details

- Tischlerküche
- Helles Bad mit cremefärbigen Fliesen, Fenster, Wanne, Boiler u. Waschmaschinen-Anschluss
- separate Toilette mit Handwaschbecken mit cremefärbigen Fliesen
- Parkettboden im Wohnzimmer
- PVC-Boden in der Küche
- Teppichboden im Schlafzimmer
- Korkboden im Kinderzimmer
- weißmarmorierte Fliesen im Vorraum
- Holzdekor-Fliesen im Flur

Allgemeinräume:

Waschküche, Trockenraum, Fahrradabstellraum mit Außenzugang, Allgemeiner Kellerraum und ein geräumiges Kellerabteil

Aufteilung der dzt. Betriebskosten - Wohnung gesamt - € 331,03 :

€ 85,25 Instandhaltung

€ 29,82 Verwaltungskosten

€ 113,22 Betriebskostenkonto

€ 73,70 Gas-Zentral-Heizungskosten

€ 29,04 Ust.

Aufteilung dzt. Betriebskosten - Garage - € 11,49 :

€ 7,46 Verwaltungskosten

€ 2,54 Instandhaltung f. Garage

€ 1,49 Ust.

Betriebskosten sind verbrauchsabhängig.

Energieausweisdaten: HWB 40 fGEE 0,93 – Energieausweis vom 17.11.2021 (nach Sanierung)

Objektnummer: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

Alles zum Standort

Eggelsberg liegt auf 531 m Höhe im Innviertel. Die Gesamtfläche beträgt 24,2 km². 20,7 % der Fläche sind bewaldet, 69,0 % der Fläche sind landwirtschaftlich genutzt. Das Ibmer Moor mit seinem Moorlehrpfad ist das größte Moorgebiet Österreichs und erfreut alle Naturliebhaber. Der im Südwesten gelegene Heratinger See (Ibmer See) ist neben dem Moorlehrpfad der Hauptanziehungspunkt für Einheimische und Touristen. Kultur und Sehenswürdigkeiten: Pfarrkirche Eggelsberg -1420–1436 erbaut, gotisch, zweischiffig, Innenraum barockisiert, Turm aus 1754, ehemalige Wallfahrtskirche Brauerei Schnaitl: mit Braugasthof und Brauereiführungen Moorwanderweg am Ibmer Moor Schloss Ibm Linz liegt 137 km entfernt und ist in 1 Stunde 45 Minuten erreichbar. Burghausen, im nahen Deutschland liegt ca. 18 km entfernt und ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Die Stadt Salzburg befindet sich in ca. 42 km Entfernung und ist in ca. 40 erreichbar. Wien erreichen Sie in 3 Stunden 28 Minuten - ca. 299 km. München ist über Burghausen etwa 129 km entfernt und in ca. 1 Stunde 35 Minuten erreichbar.

Objektnummer: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburg

E-Mail: salzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com