

Eggelsberg – Oberösterreich

# Herrliche Aussicht - 3 Zimmer-Wohnung m. Garage, Eggelsberg

Objektnummer: MR2024W0801



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 238.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,85 m<sup>2</sup> • 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
Wohnfläche	ca. 76,85 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	238.500 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	3 % Vermittlungsprovision zuzüglich 20 % Ust.
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

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



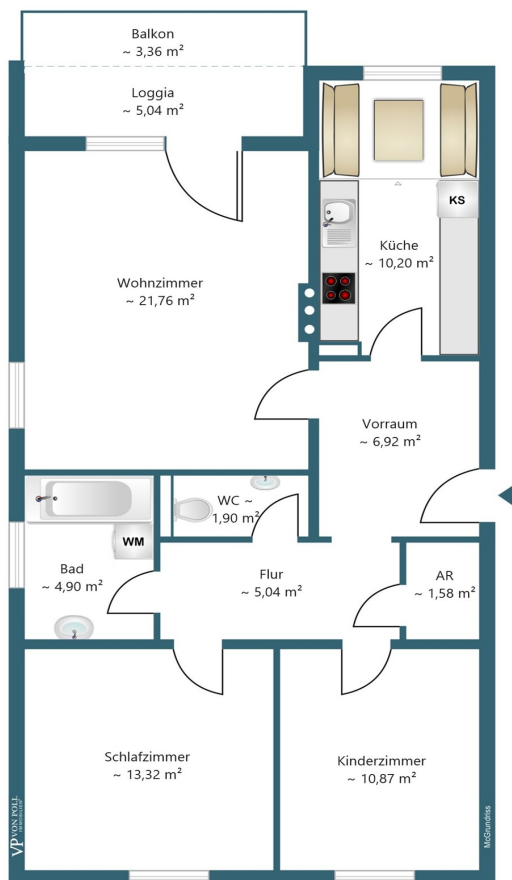
Objektnummer: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## 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

Lebenswertes Wohnensemble in herrlicher, ländlicher Sonnen- und Ruhelage in Eggelsberg. 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock mit 76,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 8,40 m<sup>2</sup> Balkonloggia, Einzelgarage in Eigentum, zugeteiltes Kellerabteil, großer Allgemeingarten, nur 6 WE im Haus. Die gemütliche Eck-Wohnung mit perfekter Raumaufteilung befindet sich in einem Kleinwohnhaus mit nur 6 Wohnungen. Der geräumigen 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. Im ersten Halbjahr 2024 wurde eine umfassende Gebäudesanierung durchgeführt. Erneuert wurden; die Fassadendämmung sowie Einbau einer Dämmung im Dachboden und im Keller. Weiters sind neue Kunststofffenster mit Aluvorsatzschale inkl. neue Außen- und Innenfensterbänke in den Wohnungen und im Stiegenhaus verbaut worden. Alle Fenster wurden mit Rollläden ausgestattet. Weiters wurden die Balkone neu verfliest und neue Balkonbrüstungen montiert. Die Zugangstüre ins Wohnhaus samt Torsprech- und Klingeltastenanlage sowie die Postkästen erneuert. Ebenfalls sind Malerarbeiten im Stiegenhaus und Keller, Spengler und Dachdeckerarbeiten sowie diverse Arbeiten an der Außenanlage, Garten und Beleuchtung durchgeführt worden. Die Sanierung wird einerseits durch eine Einmalzahlung der Verkäufer beglichen, ein weiterer Teil wird aus der bestehenden Rücklage entnommen. Die restlichen Kosten in Höhe von ca. € 33.700,- die für diese Wohnung entstanden sind, werden durch ein förderbares Sanierungsdarlehen vom Land Oberösterreich, durch einen monatlichen Kostenbeitrag von ca. € 142,31 vom neuen Eigentümer/Wohnungskäufer zu bezahlen. Die Laufzeit beträgt 15 Jahre. Die bezuschussten Annuitäten sind nicht ans Land Oberösterreich zurückzuzahlen. Eine einmalige Rückzahlung dieses Förderdarlehen ist ebenfalls, jeweils halbjährlich, möglich. Baujahr ca. 1992 Energieausweisdaten: HWB 40 fGEE 0,93 – Energieausweis vom 17.11.2021 (nach Sanierung) Monatliche Betriebskosten derzeit gesamt: € 342,52 Betriebskosten sind verbrauchsabhängig.



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
- 2024 umfassende Gebäudesanierung:

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

- € 85,25 Instandhaltung
- € 29,82 Verwaltungskosten
- € 113,22 Betriebskostenkonto
- € 73,70 Gas-Zentral-Heizkosten
- € 29,04 Ust.

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

- € 7,46 Verwaltungskosten und
- € 2,54 Instandhaltung f. Garage
- € 1,49 Ust.

Zum Kaufpreis von € 238.500 ist die Zahlung der restlichen, offenen Sanierungskosten von ca. € 33.700,- (die sich aus den Gesamtkosten der Sanierung von ca. 50.135,- für diese Wohnung, abzüglich der Rücklagenentnahme und abzüglich Zahlung des Verkäufers) ergeben werden.

Die Endabrechnung ist derzeit noch nicht erfolgt, daher kann noch keine genaue Summe genannt werden.

Für die Zahlung der durchgeführten Sanierungen bestehen 3 Varianten:

1. Einmalzahlung der restlichen Gesamtsumme (in etwa € 33.700,-) oder
2. Abschluss des Förderkredit auf 15 Jahre mit Annuitätenzuschuss, bei Erfüllung der Förderkriterien (Hauptwohnsitz ab der fertigen Endabrechnung der Sanierungen). Die Abwicklung erfolgt über die Hausverwaltung, nach erfolgter Endabrechnung der Sanierungsmaßnahmen. Oder
3. Rückzahlung mittels eines Privatkredits durch den Wohnungseigentümer

Objektnummer: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## Alles zum Standort

Eggelsberg liegt auf 531 m Höhe im Innviertel. Die Gesamtfläche beträgt 24,2 km<sup>2</sup>. 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. 45 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](mailto:salzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)