

Eggelsberg – Oberösterreich

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

Número de propiedad: MR2024W0801



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

PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 76,85 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## De un vistazo

Número de propiedad	MR2024W0801
Superficie habitable	ca. 76,85 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1992
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	249.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	3 % Vermittlungsprovision zuzüglich 20 % Ust.
Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## Datos energéticos

Certificado energético válido hasta	16.11.2031
Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

Número de propiedad: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## La propiedad



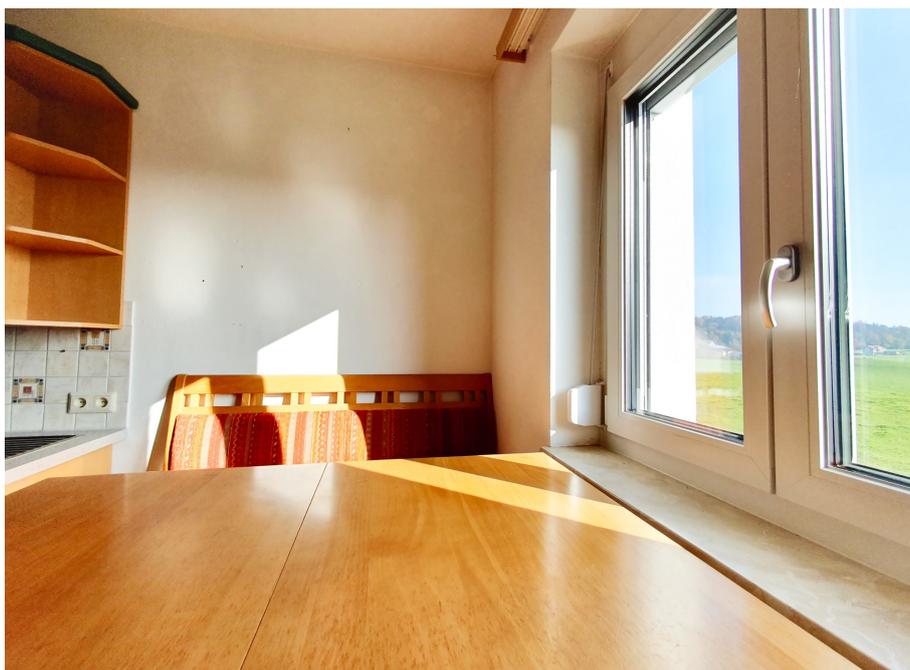
Número de propiedad: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## La propiedad



Número de propiedad: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## La propiedad



Número de propiedad: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## La propiedad



Número de propiedad: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## La propiedad



Número de propiedad: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## La propiedad



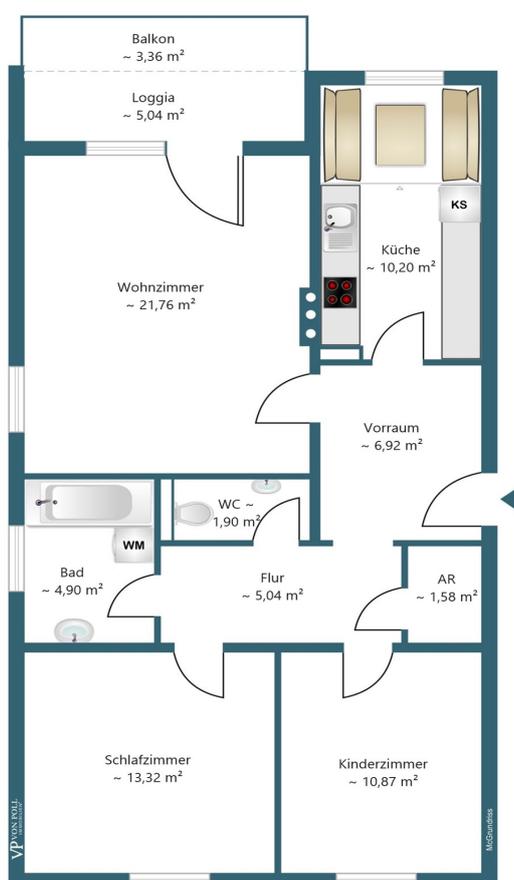
Número de propiedad: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## La propiedad



Número de propiedad: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## Una primera impresión

Herrliches, Wohnvergnügen in Sonnen- und Ruhelage, Eggelsberg. 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock mit 76,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 8,40 m<sup>2</sup> 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 verfließt 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

Número de propiedad: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## Detalles de los servicios

- 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)

Número de propiedad: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## Todo sobre la ubicación

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. 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.

Número de propiedad: MR2024W0801 - 5142 Eggelsberg – Oberösterreich

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburgo

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)